N° 951
du 30 juillet 2012

Actualités habitat

À LA UNE
Réactions de l'USH face à l'actualité

VIE INSTITUTIONNELLE
Marie-Noëlle Lienemann, présidente de l'USH

RESSOURCES HUMAINES
Gestion des emplois et des compétences

DROIT ET FISCALITÉ
Les réservations de logements dans le parc social

Kallistos et ses arbres balcons à Bègles. Maîtrise d'ouvrage Mésolia. Arch. : Raphaëlle Hondelatte - Bernard Layan.

Bimensuel d'information édité par L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

INTRATONE

1er sur l'innovation

Depuis plus de 10 ans, INTRATONE* développe des solutions en interphonie pour faciliter la gestion de vos immeubles au quotidien.
L'innovation intelligente, c'est la **1ère platine INTRATONE en 2005** puis **la technologie non filaire en 2006. En 2009**, c'est le lancement de la **platine visio 3G**, une première mondiale, qui permet à un résidant de voir ses visiteurs sur son portable ! **Plus de 30 brevets ont été déposés à ce jour.**
Aujourd'hui, INTRATONE * est le 1er constructeur Vigik® en France, et le 1er opérateur téléphonique en interphonie en France et en Europe.

INNOVATION 2012

C'est toujours dans cette dynamique qu' **INTRATONE** développe cette année le service **« GESTION DES PRESTATAIRES »** accessible depuis votre plateforme **www.intratone.info** : pour piloter et suivre vos prestataires en utilisant les lecteurs de badges comme une vraie pointeuse !

Medialista RCS Angers 434 121 836 - Tél.02 41 70 05 12

VIGIK®

1, rue de l'Industrie • 85290 MORTAGNE-SUR-SÈVRE
Tél. 02 51 65 05 79 • Fax 02 51 61 45 83
info@intratone.fr • **www.intratone.fr**

loi handicap CONFORME

INTRATONE récompensé pour ses solutions innovantes :

oséo EXCELLENCE 2012

Trophées INPI DE L'INNOVATION 2010

Partenaire

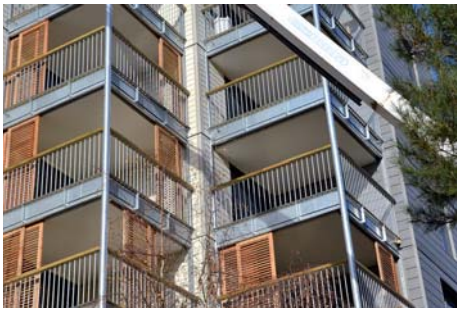
orange

*Cogelec par le biais de ses marques

SOMMAIRE

Habitat social et territoires, p. 4

Ecoquartier aménagé par un bailleur social, p. 14



Relever le défi de la rénovation énergétique, p. 16

À LA UNE

2 Livret A : le Mouvement Hlm appelle au respect des engagements du Président de la République. • Jean-Pierre Jouyet, directeur général de la Caisse des dépôts. • L'USH et ses fédérations préoccupées face à l'hypothèse d'un prélèvement sur le 1% Logement.

3 Feuille de route de la politique de la ville. • Rapport de la Cour des comptes sur la politique de la ville. • L'USH : Marie-Noëlle Lienemann assurera la présidence.

4 Habitat social et territoires. • Action Logement.

INFOS

6 Création de zones de sécurité prioritaires. • Rapport de l'Observatoire de l'épargne réglementée. • Trophées du Point Vert d'Eco Emballages. • Trophées d'Isover.

ÉTUDES

7 Insee : de plus en plus de petits ménages.

ÉVÉNEMENTS

8 L'actualité et les initiatives des organismes en images.

SOCIAL

9 Clairsienne : Maison-relais de Béthanie. • Alcéane : résidence pour travailleurs migrants. • Terres du Sud Habitat : accueil des travailleurs migrants vieillissants.

ECHOS

10 Distinctions. • Nominations. • Nouveau site internet. • Habsis. • Logirem. • Efidis. • Semaine nationale des Hlm. • Coprocoop. • Plan climat angevin. • DAH. • Azur Provence Habitat. • Dialoge. • En bref.

CULTURE

13 Coopération et Famille : une galerie d'art contemporain. • Vilogia, partenaire du Pompidou mobile.

ÉCOQUARTIER

14 Groupe des Chalets : aménageur de l'écoquartier de Ramonville.

15 Domofrance : lotissement vertical. • Sodineuf Habitat Normand : résidence dans l'écoquartier du Val d'Arquet.

RÉNOVATION ÉNERGETIQUE

16 Sèvres Loire Habitat : un manteau de bois. • Opac du Rhône : diviser par six la consommation d'énergie.

HANDICAP

17 Polylogis : foyer de vie pour adultes lésés cérébraux. • Opac Saône et Loire : art et handicap. • Efidis signe une convention avec l'Urpact.

NOUVELLES RÉALISATIONS

18 Nouveaux programmes de Logipays, Scic Habitat Rhône-Alpes, Les Résidences de l'Orléanais, Alcéane, OPH de Gennevilliers, Maison Familiale de Loire Atlantique, Le Val de Loire, SIP.

RÉHABILITATION

20 FSM : rénovation d'une architecture emblématique. • OPH d'Avignon : acquisition-amélioration à Carpentras.

ENVIRONNEMENT

21 Osica : collecte spécifique des « D3E » en habitat collectif. • Etude IFOP : « les Français et le greenwashing ».

RÉNOVATION URBAINE

22 Orne Habitat : l'ORU de Flers en bonne voie. • Territoire Habitat : Bellevue s'embellit. • Opaly : mètres carré et confort en plus.

RESSOURCES HUMAINES

23 Cadre juridique de la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences.

24 Dernières actualités sociales : jurisprudence.

DROIT ET FISCALITÉ

25 Les réservations de logement dans le parc social. Fax juridique.

27 TVA : les rescrits publiés par l'administration fiscale.

Actualités habitat, bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 78 00 ; télécopie : 01 40 75 68 21 ; Internet : www.union-habitat.org. **Directrice :** Dominique Dujols. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrice en chef adjointe :** Frédérique Xélot. **Rédactrice :** Pascale Baret. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **Collaboration :** Nicole Rudloff. **Publicité, administration des ventes et abonnements :** Thierry Lesage, directeur des activités promotionnelles. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Biceps SARL (Paris 18e). **Impression :** DEJAGLMC Imprimeur. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. Commission paritaire n° 0513 G 83187. **Dépôt légal :** 3e trimestre 2012. **ISSN :** 1766-6066. **Contacts :** l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08. Tél : 01 40 75 52 63 ou 52 67. **Abonnements et tarifs 2012 :** 22 numéros par an, plus deux suppléments « Table des matières ». Organismes adhérents : 230 € TTC ; autres abonnés France : 400 € TTC ; étranger : 440 € ; le numéro : 25 € TTC. **Photo de couverture :** Kallistos et ses arbres balcons à Bègles. Maîtrise d'ouvrage Mésolia. Arch. : R. Hondelatte - B. Layan. ; © S. Pawlak. **Publicité :** page 5.

Actualités habitat a été imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement, certifié PEFC™ FCBA/10-31-1144 par l'imprimerie DEJAGLMC qui respecte les directives européennes en vigueur relatives à l'utilisation d'encres végétales, au recyclage du papier, au traitement des déchets dangereux par des filières agréées et à la réduction des émissions de COV ; à ce titre, l'imprimerie est certifiée Iso 14001 : 2004 et Imprim vert.

Livret A : le Mouvement Hlm appelle au respect des engagements du Président de la République

Face à l'offensive du secteur bancaire contre le doublement du plafond du Livret A, le Mouvement Hlm appelle, dans un communiqué de presse en date du 16 juillet, au respect des engagements du Président de la République.

« Le Président de la République a très clairement inscrit dans son programme le doublement du plafond des dépôts du Livret A.

Cet engagement, très lisible et populaire, a été pris afin de répondre à plusieurs objectifs :

- mettre en œuvre la construction de 150 000 nouveaux logements sociaux ou très sociaux chaque année, augmenter très fortement le rythme de rénovation énergétique, et poursuivre la rénovation urbaine ;
- prendre en compte d'autres besoins d'investissement d'intérêt général de long terme, que les banques, quoi qu'elles puissent en dire, ne peuvent pas satisfaire : collectivités locales – qui sont le premier investisseur du pays –, hôpitaux, universités, transports collectifs ;
- prendre en compte les besoins de financement de l'économie et notamment des PME, non satisfaits à l'heure actuelle par le secteur bancaire, notamment par le biais d'une banque publique d'investissement.

Nous assistons depuis quelques jours à une offensive coordonnée des banques privées et de la Banque de France pour mettre en défaut cet engagement présidentiel, au motif que les sommes ainsi collectées le seraient au détriment du « financement de l'économie », dont le secteur bancaire serait le seul garant.

L'Union tient tout d'abord à rappeler que la collecte supplémentaire qui serait ainsi centralisée par la Caisse des dépôts ne devrait pas dépasser 30 milliards d'euros, à comparer aux 3 500 milliards d'euros d'épargne financière des ménages déjà détenus par le secteur financier privé. Cette mesure ne saurait donc déstabiliser les banques, d'autant qu'elles en profiteraient par ailleurs, pour la part du Livret A qu'elles garderaient à leurs bilans.

Elle ajoute que tous les prêts consentis par la Caisse des dépôts grâce au Livret A et au LDD sont évidemment des prêts à l'économie, qui se transforment immédiatement en travaux (notamment dans la filière du BTP), en emplois non délocalisables, et en ce qui concerne le secteur Hlm en pouvoir d'achat additionnel. Elle souligne à cet égard que le logement constitue environ un quart du revenu disponible des ménages, et que tout ce qui permet de baisser cette charge contribue au soutien de la consommation et à la lutte contre la pauvreté.

Elle souligne qu'une collecte supplémentaire allouée à la Caisse des dépôts lui permettrait d'améliorer son volume de prêts et donc ses résultats, lesquels pourraient être réaffectés à des emplois prioritaires, y compris sous forme de bonifications (logements très sociaux, rénovation énergétique, foncier…) ; elle souhaite à cet égard qu'une baisse du commissionnement des banques soit sérieusement étudiée pour diminuer le coût de la ressource collectée par la Caisse, et donc le taux de ses prêts.

Elle rappelle enfin que ce sont les décisions qui se prennent aujourd'hui qui seront déterminantes pour rassurer les opérateurs sur le long terme ; il ne doit y avoir aucun risque d'assèchement des moyens de la Caisse des dépôts à l'horizon de dix ans pour que les projets de l'Etat et des collectivités locales puissent être programmés puis exécutés. Tel ne serait pas le cas si le volume des encours n'était pas accru.

Le Mouvement Hlm appelle donc au respect des engagements du Président de la République, à un moment où les incertitudes économiques rendent indispensable une vision de long terme du financement des projets publics, par le recours à des mécanismes solides et à une institution qui a su résister à la crise récente, contrairement à nombre de ceux qui protestent actuellement. »

Jean-Pierre Jouyet, directeur général de la Caisse des dépôts

Sur proposition du ministre de l'Economie et des Finances, **Jean-Pierre Jouyet**, inspecteur général des finances, jusqu'ici président de l'Autorité des marchés depuis 2008, a été nommé directeur général de la Caisse des dépôts et consignations. Né en 1954, Jean-Pierre Jouyet a été secrétaire d'Etat auprès du ministre des Affaires étrangères et européennes, chargé des Affaires européennes, en 2007. Par ailleurs, la commission de surveillance de la Caisse a élu son président, Henri Emmanuelli.

L'USH et ses fédérations extrêmement préoccupées par l'hypothèse d'un prélèvement massif sur les fonds du 1 % Logement

Si le projet du ministre du Budget de fiscaliser le 1 % Logement et d'opérer au passage un prélèvement massif sur ses fonds au bénéfice des budgets de l'Anru, de l'Anah, et de manière plus indifférenciée, de l'Etat[1], se trouvait confirmé, il serait en contradiction avec l'objectif fixé par le Président de la République de porter à 150 000 le nombre de logements sociaux chaque année, indique l'USH dans un communiqué en date du 23 juillet. « La ressource du 1 % Logement est et restera indispensable pour financer la construction de logements sociaux, notamment dans les zones les plus tendues. Le signal donné serait d'autant plus étrange que le gouvernement souhaite à juste raison favoriser l'emploi. Or, les fonds du 1 % Logement sont largement employés à fournir aux salariés et aux jeunes un logement. (…) Sans vouloir interférer dans les négociations techniques entre Action Logement et l'Etat, le Mouvement Hlm souhaite être associé de très près, à côté de toutes les parties prenantes, aux arbitrages en cours.

Il convient que les pouvoirs publics prennent la mesure du signal qu'ils donneraient en matière de construction et soient notamment attentifs aux propositions alternatives faites par l'UESL pour anticiper certains financements publics par l'emprunt sans engager la liquidation de cet outil. »

(1) Voir la réaction d'Action Logement, page 4.

Politique de la ville : une feuille de route validée

Il a fallu attendre le communiqué du 18 juillet de Matignon pour en savoir un peu plus sur le devenir de la politique de la ville. Le Ministre avait précisé devant le conseil d'administration de l'Anru le 27 juin dernier que « sa feuille de route commençait par la poursuite de la mise en œuvre du PNRU », que sa priorité serait « d'assurer le financement du PNRU et de trouver 6 Mds d'euros dès 2013 et qu'un second programme national de rénovation urbaine, ne pourra être lancé qu'après l'évaluation complète du premier, après la réforme de la géographie prioritaire et en fonction des marges de manœuvre que le gouvernement pourra dégager ».

Après la publication du rapport de la Cour des comptes, le 17 juillet, (lire encadré), le Premier ministre a reçu François Lamy pour définir avec lui les orientations d'une nouvelle étape de la politique de la ville, dans la lignée des engagements du Président de la République. « Une nouvelle génération de contrats doit être inventée, pour associer les actions en faveur des habitants et les interventions sur le cadre de vie, mais aussi les mobilités ou le développement économique, vers de nouveaux projets de territoires. Dans ce sens, les nombreux zonages existants, définis au niveau national, devront être supprimés pour permettre une intervention à la fois mieux adaptée au contexte local et ciblée sur les quartiers qui en ont le plus besoin » précise le communiqué de Jean-Marc Ayrault. Le Premier ministre donne aussi son feu vert au ministre délégué à la Ville « pour ouvrir dès la rentrée une concertation sur le cadre de ces nouveaux contrats et sur le ciblage des territoires prioritaires » et lui demande « de coordonner la mobilisation de tous les ministères concernés » par la politique de la ville. ■

La Cour des comptes et la politique de la ville

Dans son rapport sur la politique de la ville, la Cour des comptes dresse le bilan d'une décennie d'une politique de la ville qui n'a pas réussi à stopper les inégalités entre ces quartiers et le reste du territoire national. S'il ressort de ces travaux une opinion globalement positive sur le rôle essentiel joué par le programme national de rénovation urbaine dans le changement de physionomie des quartiers et sur l'engagement fort de l'Anru, des bailleurs et des collectivités territoriales dans sa mise en œuvre, ce constat n'est pas exempt de critiques. Critiques qui portent sur la dilution des interventions sur un nombre trop important de quartiers, sur les défauts de gouvernance et de coordination, sur la répartition inadéquate des crédits et sur une trop faible mobilisation des crédits de droit commun. Le rapport avance des préconisations : engager rapidement la réforme de la géographie des zones prioritaires ; renforcer le pilotage interministériel à l'échelon central et celui des préfets sur le terrain ; mobiliser les intercommunalités ; établir un bilan précis des engagements du PNRU ; réformer le cadre contractuel avec de nouveaux contrats uniques ; faire bénéficier les quartiers prioritaires de plus de crédits de droit commun que la moyenne nationale ou encore renforcer la politique de l'emploi dans les quartiers prioritaires.

L'USH : Marie-Noëlle Lienemann assurera la présidence

« Nommé le 21 juin dernier Ministre délégué chargé de la Formation professionnelle et de l'Apprentissage, Thierry Repentin remettra son mandat de président de l'Union sociale pour l'habitat, qu'il exerçait depuis le 10 décembre 2008, le 31 août prochain. Lors du comité exécutif de l'Union qui s'est tenu le 12 juillet, Thierry Repentin a salué « l'engagement authentique de l'ensemble des acteurs du Mouvement Hlm » et rappelé les avancées qui ont été accomplies au cours de son mandat, dans un contexte difficile, marqué par la crise, la précarisation des ménages et la raréfaction des moyens publics. L'action continue du Mouvement, à travers notamment les Etats généraux du logement et la Convention des organismes Hlm en janvier 2012, aura permis de peser sur la campagne présidentielle et sur les priorités aujourd'hui affichées par l'exécutif en matière de logement (effort de construction, foncier abordable, doublement du plafond du Livret A...). Thierry Repentin a appelé le Mouvement à continuer d'œuvrer à « renforcer le collectif » et à inscrire son action « dans des enjeux plus larges tels que le développement durable et l'énergie, l'emploi et le pouvoir d'achat, l'aménagement des territoires ». Aux membres du Comité exécutif qui lui ont rendu hommage et l'ont remercié pour son action au service de l'Union, il a répondu : « Nous sommes tous des militants du logement pour tous, nos chemins se croiseront de nouveau ».

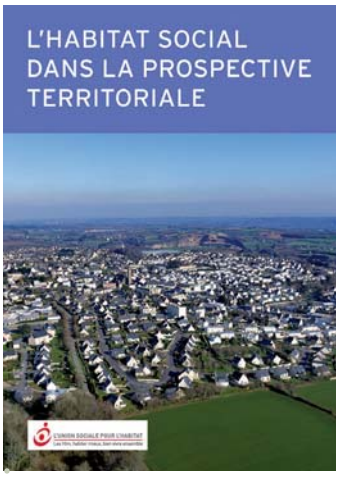
Le retrait de Thierry Repentin intervient quelques mois avant le terme de son mandat, qui devait avoir lieu le 28 novembre prochain. La conférence des présidents des fédérations membres de l'Union, qui s'est tenue le 12 juillet 2012, a proposé au comité exécutif de respecter le calendrier initial de renouvellement de la présidence de l'USH. L'élection aura donc lieu le 28 novembre prochain. Trois fédérations – la Fédération des OPH, les ESH et la FNAR – ont désigné leur candidat : Alain Cacheux, président de la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat ; Michel Ceyrac, président de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat ; Jean-Louis Dumont, président de la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes de logement social. Pour leur part, la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm et l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété ne présentent pas de candidat.

La conférence des présidents a proposé, à l'unanimité, que Marie-Noëlle Lienemann, ancienne ministre du Logement, sénatrice et présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, assure la présidence de l'Union du 1er septembre au 28 novembre 2012. Mme Lienemann a accepté cette responsabilité, particulièrement importante dans la perspective du Congrès qui se tiendra à Rennes du 25 au 27 septembre 2012, lequel sera « déterminant en ce début de nouvelle mandature ».

(Communiqué de l'USH du 12 juillet 2012)

Habitat social et territoires : quelles missions pour demain ?

Le 11 juillet 2012, l'Union sociale pour l'habitat et la Fédération nationale des agences d'urbanisme ont organisé, avec l'appui de la Caisse des dépôts, un colloque sur l'habitat social dans la prospective territoriale à la Cité Internationale Universitaire de Paris. Cette journée a rassemblé 350 participants issus des collectivités territoriales, du Mouvement Hlm, des agences d'urbanisme, de la DATAR et des services de l'Etat, mais aussi de nombreux acteurs, tels que le Conseil économique social et environnemental, les CESER et les conseils de développement.
Le colloque a permis de débattre des enjeux en matière d'habitat auxquels les territoires seront confrontés d'ici 20 à 30 ans et des réponses que le logement social pourra apporter pour accompagner ou anticiper ces transformations.



Ce document édité par l'USH offre les clés de compréhension des dynamiques territoriales à l'œuvre. Commande auprès de Manon Badache : 01 40 75 70 49.

Il a permis de confirmer que le logement social constitue un levier fondamental de la « mise en capacité des territoires ». De ce point de vue, les travaux de prospective territoriale de l'USH qui ont fait l'objet d'une publication à l'occasion du colloque montrent que le logement social, au travers de sa mission fondamentale consistant à proposer des réponses à tous ceux qui ne peuvent se loger au prix du marché, remplit de nombreuses fonctions adaptées à la diversité des territoires, des dynamiques territoriales et de la situation des marchés locaux du logement.

Une des tables rondes qui ont ponctué la journée. © G. Roubaud

Dans un contexte de profonde évolution des modes de vie et de l'emploi, de diversification et de fragmentation des trajectoires résidentielles, les acteurs du logement devront de plus en plus répondre au double défi de l'accélération de la mobilité, choisie ou subie, et de la précarisation d'une partie de la société. Cela devrait transformer progressivement la relation au logement, en locatif comme en accession et renforcer le rôle de « sécurisation » des parcours par le logement social.
Pour produire plus et moins cher afin de répondre à la demande de demain en quantité et en qualité, les différents leviers – de la maîtrise des coûts de construction et de gestion, de la régulation foncière et de la stabilisation des normes au Livret A et aux aides publiques – devront être mobilisés.
Mais une des questions qui sera centrale pour le débat public concerne l'évolution du parc existant, tous statuts d'occupation confondus. Comment « réinventer » ce capital commun que constituent les 30 millions de logements actuels, dont une partie risque l'obsolescence à plus ou moins court terme sous l'effet de l'élévation des normes, de l'évolution des besoins, et des dynamiques territoriales ?
La transformation de la ville – renouvellement, densification, développement… – pose la question de son appropriation par les habitants et nécessite pour les élus comme pour les acteurs de concilier au quotidien la conduite de chaque projet, fait de négociation, parfois de tensions, avec un cap stratégique construit collectivement, dans le cadre d'une gouvernance adaptée à chaque contexte, entre les collectivités locales et les acteurs de la ville.
« Le rôle de la prospective territoriale est en ce sens essentiel », ont souligné en conclusion Vincent Feltesse, président de la Fédération nationale des agences d'urbanisme et président de la Communauté urbaine de Bordeaux et Thierry Bert, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, qui a par ailleurs salué la richesse des démarches engagées par les organismes et associations régionales Hlm dans ce domaine. Un travail commun sur ces questions va ainsi se poursuivre entre les deux réseaux au niveau national comme au niveau local. ■

Action Logement inquiet sur son devenir

Les partenaires sociaux gestionnaires d'Action Logement, qui ont rencontré Cécile Duflot au lendemain de la publication dans un quotidien de l'annonce d'un nouveau prélèvement sur les ressources du 1 % de 1,8 milliard d'euros en 2013, non confirmée par le gouvernement, n'ont obtenu « aucune assurance sur le devenir d'Action Logement », précise un communiqué.
Ils jugent « cette situation d'autant plus incompréhensible qu'ils étaient venus présenter au gouvernement leur plan, élaboré à la suite de la signature par l'ensemble des organisations patronales et syndicales de l'Accord national interprofessionnel sur le logement du 18 avril 2012, pour faire face à la crise exceptionnelle du logement qui frappe les salariés, les jeunes, les plus modestes et les mobiles.
Les partenaires sociaux se sont, en effet, engagés à mobiliser des ressources supplémentaires, largement supérieures aux 3,2 Md€ dont disposent Action Logement en moyenne au cours des prochaines années, en recourant à l'emprunt. Ce plan s'inscrit dans le cadre des engagements du Président de la République en matière de construction de logements sociaux », ajoute Action Logement, pour qui « cette proposition ambitieuse nécessite le retour à une politique contractuelle entre l'Etat et Action Logement ainsi que la possibilité de recourir aux ressources des fonds d'épargne ».
Le Premier ministre, Jean-Marc Ayrault devrait trancher la question très prochainement. ■

Labels Promotelec Performance mention BBC-Effinergie
L'énergie gaz prédomine dans les bâtiments collectifs sociaux

Depuis 2007, le Label Promotelec Performance permet à un bâtiment d'aller au-delà des exigences de la réglementation thermique actuelle (RT 2005). Avec près de 80 000 logements suivis en 2011, les informations collectées par l'association Promotelec donnent une photographie précise des évolutions dans la construction BBC des logements collectifs sociaux.

Depuis 1971, le Label Promotelec Performance garantit la sécurité et le confort de l'habitat. En plus de 40 ans, il a connu de nombreuses évolutions pour accompagner les différentes réglementations thermiques : orienté sur le confort thermique, il s'est ouvert à l'ensemble des énergies pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, notamment les énergies renouvelables, et répond ainsi aux choix des constructeurs. Il certifie la qualité et la performance énergétique des logements neufs individuels et collectifs et valorise les équipements performants qui contribuent à la réduction des gaz à effet de serre. Forte de plusieurs dizaines de milliers de logements certifiés par sa filiale commerciale, Promotelec Services, l'association Promotelec a analysé les données issues des dossiers de logements collectifs sociaux des Labels Promotelec Performance niveau BBC-Effinergie. Le Label Promotelec Performance mention BBC-Effinergie, ce sont :

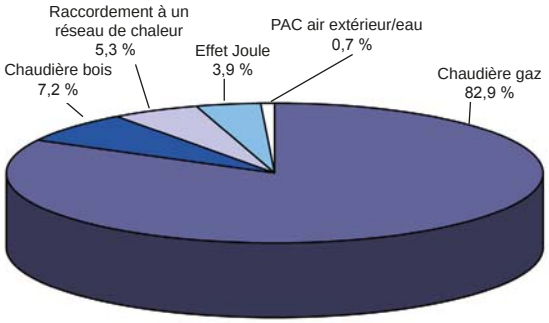
- près de **80 000** logements suivis en 2011 ;
- dont **32 000** logements certifiés en 2011.

Une expertise avérée qui vous est dédiée

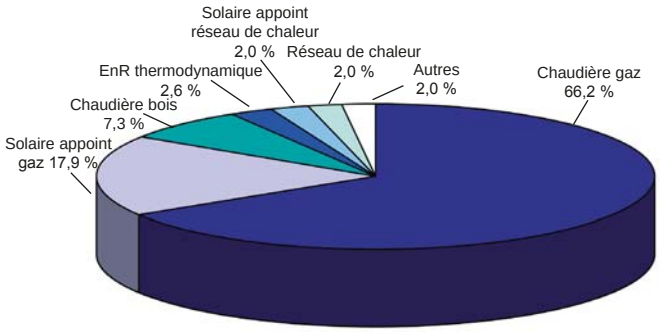
Dans le collectif, le Label Promotelec Performance représente **37 %** des logements qui ont fait l'objet d'une demande de label au niveau BBC-Effinergie en 2011, soit **60 894** appartements.

Chauffage : les systèmes au gaz sont majoritaires

- Près de **83 %** des systèmes de chauffage certifiés par un Label Promotelec Performance mention BBC-Effinergie sont **au gaz**.
- **7,2 %** des logements collectifs sociaux certifiés par ce label bénéficient d'une installation de chauffage **au bois**.
- Seules **3,9 %** des solutions de chauffage certifiées par ce label sont **électriques**.
- Recours quasi-inexistant aux solutions d'**énergie renouvelable thermodynamique** avec **0,7 %**.



Équipements de chauffage utilisés dans le cadre des dossiers de logements collectifs sociaux des Labels Promotelec Performance niveau BBC-Effinergie - 2e semestre 2011


Solaire appoint réseau de chaleur 2,0 %
Réseau de chaleur 2,0 %
EnR thermodynamique 2,6 %
Autres 2,0 %
Chaudière gaz 66,2 %
Chaudière bois 7,3 %
Solaire appoint gaz 17,9 %

Équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisés dans le cadre des dossiers de logements collectifs sociaux Label Promotelec Performance niveau BBC-Effinergie - 2e trimestre 2011.

Eau chaude sanitaire : plébiscite des solutions gaz

- L'**énergie gaz** est la plus représentée dans les logements collectifs sociaux avec **84,1 %** (66,2 % gaz seul et 17,9 % solaire appoint gaz).
- **7,3 %** des logements collectifs sociaux certifiés bénéficient d'une installation d'eau chaude sanitaire **au bois**.
- Disparition du chauffe-eau électrique à accumulation.
- Recours réduit aux solutions d'**énergie renouvelable thermodynamique** avec **2,6 %**.

Source : «La construction de bâtiments basse consommation - Retour d'expérience et analyse de l'association Promotelec», juin 2012. Ce document est téléchargeable sur le site www.promotelec.com

Promotelec Services au congrès de l'USH

Promotelec Services, votre partenaire de référence de la construction et de la rénovation, vous accueillera sur son stand (numéro 25, allée G, Hall 5) du 25 au 27 septembre prochain au Parc des Expositions de Rennes, pour découvrir l'ensemble de l'offre Promotelec Services.

Le troisième rapport de l'Observatoire de l'épargne réglementée

Lors de la présentation le 11 juillet des principaux aspects du rapport 2011 de l'Observatoire de l'épargne réglementée, créé par la loi de modernisation de l'économie en août 2008, Christian Noyer, président de l'Observatoire a évoqué « la très forte progression de la collecte du Livret A, avec un taux de croissance de 10,5 %. Ce qui représente 20,6 Md€. Cet essor s'est confirmé durant les premiers mois de 2012, puisque fin mai, l'encours atteignait un nouveau niveau historique à 225,2 Md€ « Il a souligné « la forte concentration de la détention des encours » puisque 8,5 % des livrets (il y en avait 61,6 millions fin 2011) représentent 43,2 % des encours. Fin 2011, a-t-il précisé, « le fonds d'épargne disposait de ressources excédant largement les prêts au logement social et à la politique de la ville. Au 31 décembre, le ratio était de 152,9 % et la capitalisation des intérêts a porté ce rapport à 156 % début janvier 2012. Le législateur a prévu que ce ratio soit au moins de 125 %, un seuil d'alerte à 135 % existant par ailleurs. Les encours nets de prêts du fonds d'épargne ont augmenté de 10 Md€, dont 8 ont été attribués au logement social et à la politique de la ville. »

Pour Christian Noyer, « les ressources collectées sont considérables et elles ont largement permis jusqu'à présent de faire face aux emplois obligés tels qu'ils sont définis aujourd'hui ». Il invite les autorités gouvernementales « à une grande prudence » vis-à-vis « de toute disposition favorisant davantage le Livret A ». ■

Création de zones de sécurité prioritaires à la rentrée

Mettre en place une action de sécurité renforcée sur 50 à 60 zones. © DR

Manuel Valls, ministre de l'Intérieur, a annoncé la création, en septembre prochain, de premières zones de sécurité prioritaires où sévit une forte délinquance et où seront concentrés des moyens supplémentaires. Ce futur dispositif concernera, dans un premier temps, entre 50 et 60 zones aux profils différents (cités sensibles soumises à des périodes de violences urbaines et à l'économie souterraine, centres villes à la physionomie dégradée, zones péri-urbaines où se développent des cambriolages...) Objectif : mettre en place une action de sécurité renforcée sur des territoires bien caractérisés par une délinquance enracinée et de fortes attentes de la population. Le ministre de l'Intérieur a également insisté sur l'importance de disposer d'un renseignement territorialisé et opérationnel sur la délinquance et la criminalité. Il a exprimé son intention de revaloriser le travail des services départementaux de l'information générale (les ex Renseignements généraux) qui devra porter sur les violences urbaines, les mouvements sectaires et une meilleure remontée des informations de la détection des signaux faibles relatifs au terrorisme. ■

Livret A taux inchangé en août

Parce qu'en juin 2012, le loyer de l'argent est resté bas et que le glissement des prix a atteint 1,9 %, le gouverneur de la Banque de France a estimé qu'il n'y avait pas lieu d'invoquer des circonstances exceptionnelles. En conséquence, en application des règles de calcul du taux de rémunération du Livret A, le taux de ce denier devait être maintenu à 2,25 % en août. Décision confirmée par le ministre de l'Economie et des Finances, Pierre Moscovici. ■

LES TROPHÉES DU POINT VERT

Eco Emballages Les Trophées du Point Vert 2012

Les Trophées du Point Vert récompensent les bonnes pratiques et valorisent les entreprises, les collectivités et tous les acteurs (associations, bailleurs, fédérations et organisations professionnelles) qui facilitent et rendent accessible le tri, via des actions de proximité.

Pour l'édition 2012, Eco-Emballages souhaite donner aux consommateurs plus de visibilité sur ce que font quotidiennement les acteurs privés et publics pour leur permettre de trier facilement et leur garantir une gestion optimisée de leurs déchets d'emballages.

Les dossiers de candidature et le règlement téléchargeables sur www.ecoemballages.fr/trophees sont à renvoyer au plus tard le mercredi 19 septembre 2012 à l'adresse suivante : tropheesdupointvert@ecoemballages.fr

La cérémonie de remise des Trophées du Point Vert aura lieu le mardi 4 décembre 2012 à Paris, lors de la cérémonie des vingt ans de l'association. Une campagne de communication sera organisée pour valoriser les lauréats et leurs actions. ■

ISOVER ENERGY EFFICIENCY
The Best of Awards 2013

Trophées Efficacité énergétique d'Isover

Isover lance la 4e édition de ses Trophées Efficacité Energétique. Ils s'adressent aux professionnels du bâtiment : maîtres d'ouvrage, architectes, ingénieurs, entrepreneurs et bureaux d'étude thermique. Ils ont pour vocation d'identifier et de récompenser au niveau européen les projets de rénovation et de construction les plus économes en énergie et les plus respectueux de l'environnement, aussi bien en résidentiel qu'en non-résidentiel.

Les projets doivent répondre aux critères suivants :

- être entièrement finalisés au 30 décembre 2012 ;
- avoir incorporé au moins un produit, un système et/ou une solution d'isolation Isover ;
- en rénovation, avoir divisé par 2 la consommation d'énergie du bâtiment ;
- dans le neuf, avoir atteint les standards établis par le label BBC Effinergie, soit une consommation inférieure à 50 kWh ep/m²/an.

La date limite de dépôt des dossiers est fixée au 30 octobre 2012.

Inscription sur www.isover-eea.com et www.isover.fr. ■

Insee

De plus en plus de petits ménages

En 2009, la France compte 3,2 millions de ménages de plus qu'en 1999, soit en tout 27,5 millions de ménages. Cette augmentation est due pour un tiers à ceux qui sont composés d'une seule personne, pour un tiers de deux personnes et le dernier tiers de trois personnes ou plus.

La part des petits ménages s'est accrue, en particulier celle d'une personne ; un mouvement de longue date puisqu'en 1975, ces petits ménages ne représentaient qu'un cinquième des ménages, ceux de trois personnes ou plus en composant la moitié.

En 2009, le Limousin, l'Auvergne et l'Ile-de-France comptent la plus forte proportion de ménages d'une personne (37 % pour le premier, 36 % pour les deux autres). A l'opposé, la Guyane (21 %), La Réunion (22 %) et la Picardie (29 %) ont les plus faibles proportions. En métropole, la part de ménages d'une seule personne est plutôt plus élevée au Sud qu'au Nord. Depuis 1999, ces derniers progressent dans toutes les régions (à l'exception de la Guyane et de la Corse) et très rapidement dans les DOM. En métropole, elle progresse le plus faiblement en Ile-de-France et le plus fortement en Lorraine et Champagne-Ardenne.

Principale raison de ces évolutions : le vieillissement de la population. 600 000 des 1,7 million de ménages d'une personne en plus par rapport à 1999, résultent de la croissance de la population de plus de 60 ans (+ 18 % contre +7 % pour l'ensemble de la population). Le Limousin, région à la population la plus âgée (29 % de plus de 60 ans) est du coup celle dont les ménages sont en moyenne les plus petits (37 % de ménages d'une personne). La Guyane est dans la situation inverse : 6 % de 60 ans ou plus, 21 % de ménages d'une personne. En métropole, le Nord-Pas-de-Calais, la Picardie et l'Alsace sont à la fois les régions les plus jeunes (19 à 20 % de personnes de 60 ans ou plus) et comptant proportionnellement le moins de personnes seules (environ 30 % des ménages).

Autre raison, le changement des modes de cohabitation et la fragilité des unions expliquent plus de la moitié de l'évolution du nombre de ménages d'une seule personne (900 000 des 1,7 million de ménages supplémentaires). Entre 30 et 59 ans, on vit moins souvent en couple en 2009 qu'en 1999 (– 4 points), plus souvent seul dans son logement (+ 3 points) et les familles monoparentales sont plus nombreuses (+ 1 point). En Ile-de-France, la part des personnes résidant seules entre 30 et 59 ans évolue peu (+1 point) mais un Francilien sur six logeant seul à ces âges en 2009, ce mode de vie est plus fréquent que la moyenne (une personne sur sept).

Chez les 60 ans ou plus, la proportion de personnes en couple augmente avec l'espérance de vie : 63 %, soit + 1 point par rapport à 1999. La part de personnes vivant seules augmente aussi d'un point.

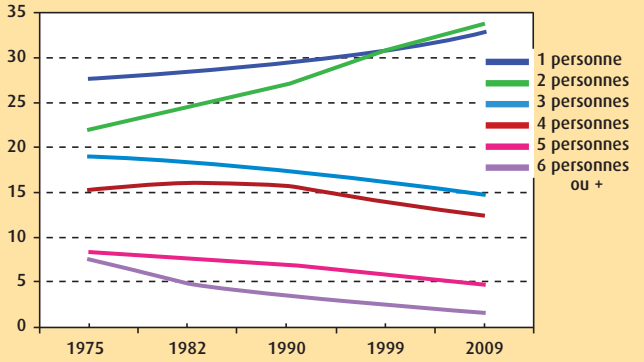
Parallèlement, la part des grands ménages (cinq personnes ou plus) ne cesse de se réduire (un ménage sur quinze) ; cette réduction (de 4 à 5 points) est surtout sensible aux Antilles et à La Réunion mais aussi dans le Nord-Pas-de-Calais et en Corse. Enfin, en Ile-de-France, cette part reste stable et légèrement supérieure à la moyenne nationale (20 % contre 18 %). ■

Evolution de la population des ménages d'une seule personne entre 1999 et 2009

	Nombre de ménages d'une personne		Variation entre 1999 et 2009	Evolution liée à la taille de la population par âge	Evolution liée aux modes de cohabitation (solde)
	1999	2009			
0 – 29 ans	1,5	1,6	0,1	0	0,1
30 – 59 ans	2,7	3,6	0,9	0,2	0,7
60 ans ou plus	3,4	4,1	0,7	0,6	0,2
Total des ménages d'une personne	**7,5**	**9,2**	**1,7**	**0,8**	**0,9**

Lecture : si la part des personnes de 30 à 59 ans résidant seules s'était maintenue, le nombre de ménages formés d'une personne seule de 30 à 59 ans aurait augmenté de 0,2 million en dix ans du fait de l'évolution de la population des 30-59 ans vivant en ménage. Or, ce nombre a progressé de 0,9 million : les 0,7 million de hausse restants résultent de l'augmentation de la part des personnes résidant seules entre 30 et 59 ans.
Champ : France (territoire au 31 décembre 2009), population des ménages en âge révolu.
Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2009, exploitations complémentaires.

Les ménages selon leur taille depuis 1975



Champ : France, population des ménages.
Source : Insee, recensements de la population de 1975 à 1990 dénombrements ; 1999 et 2009 exploitations principales.

1

2

3

4

5

6

1- Challenge de pétanque. Une centaine de locataires ont participé au 8e challenge de pétanque des Résidences de l'Orléanais, le 21 juin, suivi d'animations musicales et d'un apéritif dinatoire rassemblant 400 personnes. **2- Concours balcons fleuris.** Domaxis a invité ses locataires à embellir fenêtres et balcons à l'occasion d'un concours organisé sur l'ensemble de son patrimoine. Pendant deux mois, les locataires de Domaxis ont pu embellir leur résidence par le biais de plantations disposées au vu de tous. Pour départager les participants, cinq questions portant sur les qualités de jardinier ou sur les compositions végétales proposées ont été posées par le jury. Le premier prix (notre photo) remporte un vol en tandem en montgolfière. **3- Jardin partagé.** A La Chapelle-des-Fougeretz (48), dix-sept parcelles potagères de vingt-cinq mètres carrés ainsi qu'un espace d'agrément planté de petits arbustes et de vivaces sont à la disposition des locataires des 56 appartements locatifs livrés par Aiguillon. Les jardiniers locataires sont réunis en association créée pour l'occasion et épaulés par la Fédération nationale des jardins familiaux et de techniciens de l'ESH. Un projet initié par le bailleur à la demande de la commune. **4- Concours photos.** Près de 200 photos prises par les 60 locataires inscrits au concours illustrent avec originalité les différents points de vue des habitants. Lors du vernissage de l'exposition, s'est effectuée la remise des prix aux trois gagnants avec, pour le lauréat, un pack appareil photo reflex d'une valeur de 650 €, pour la 2e place, un appareil compact d'une valeur de 250 € et pour la 3e, des bons d'achats d'une valeur de 70 €. **5- Anciennes et fidèles locataires.** Le Foyer Stéphanais à Saint-Etienne-du-Rouvray a récompensé trois locataires âgées de 82, 86 et 104 ans qui habitent le quartier Hartmann depuis plus de cinquante ans. **6- Artistes dans la ville.** L'OPH Genneviliers passe commande d'œuvres artistiques pour chacune de ses constructions neuves ou réhabilitations. Les artistes ont carte blanche mais doivent soumettent au préalable une maquette. Sur les photos, les halls d'une nouvelle résidence « décorés » par deux artistes : Sylval, sculpteur sur bois et Jean-Noël Gaudin, peintre. ■

Avec 25 logements collectifs et 2 logements d'urgence, Clairsienne proposera un cadre pour la réinsertion sociale. © DR

Clairsienne
Maison-relais de Béthanie

A Saint-Morillon (33), sur le site de Béthanie où la vocation d'accompagnement social remonte à 1866, l'ESH Clairsienne livrera au début de l'année prochaine une maison-relais de 25 logements et de deux logements d'urgence locatifs en PLA-I. Celle-ci doit permettre d'accueillir, sans limitation de durée, des personnes isolées et à faible revenu dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Des personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent, ni de structures d'insertion de type CHRS, ni d'un logement autonome.

Le projet prend place sur le site historique et arboré de Béthanie sur un terrain racheté aux sœurs dominicaines par la Communauté de communes de Montesquieu (CCM) qui l'a mis à disposition de Clairsienne. La maison-relais s'intégre à l'existant, par sa volumétrie adaptée au site et par son aspect de hameau, avec ses deux bâtiments en R + 1 reliés entre eux par une circulation extérieure, abritée et ouverte. L'aile nord comprend l'entrée générale, une salle commune, une salle d'activité, deux bureaux, une buanderie, 17 T1 bis de 31 m² et des deux T3 (logements d'urgence) tandis que l'aile sud offre 8 T1 de 29 m². L'opération vise le label BBC, grâce notamment à l'installation de panneaux photovoltaïques.

L'animation sociale sera prise en charge par l'association Le Petit Ermitage à travers un accompagnement éducatif, des activités diversifiées, un soutien dans la vie collective... Coût : 2 403 579 €. Architecte : B. Phiquepal d'Arusmont. ■

Alcéane
Une résidence pour travailleurs migrants

Parce que le logement est une condition à l'insertion, Alcéane (OPH de la ville du Havre) a construit 90 studios destinés à accueillir dignement des travailleurs migrants, à Gonfreville-l'Orcher. La résidence La Lézarde est composée d'un pôle central desservant trois bâtiments de trente logements et de 29 places de stationnement.

Accès unique à la résidence, le pôle central regroupe les locaux du personnel de gestion, de service (cafétéria, laverie, bagagerie) et d'animation (salle polyvalente), favorisant la vie sociale. Il permet également de veiller aux allées et venues des résidents. Dans chaque bâtiment, les étages sont rythmés par un code couleur repris dans les logements. D'une surface minimum de 17 m², chaque logement est composé d'une pièce principale meublée (lit, tables, chaises, armoire), d'une kitchenette et d'une salle de douche avec toilettes. Tous les logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite et 50 sont accessibles. La résidence affiche une performance énergétique de 65 kWh/ep/an/m², un chauffage par des chaudières ventouses en cascade à condensation, des toitures végétalisées et quatre bassins pour drainer l'eau du terrain.

La structure sera gérée par Coallia (anciennement Aftam), acteur spécialisé dans l'insertion vers l'autonomie. ■

Une résidence sociale de 90 places pour travailleurs migrants. Architecte : François Carton. © DR

Terres du Sud Habitat
Accueillir les travailleurs migrants vieillissants

Au cœur du quartier Berthe à la Seyne-sur-Mer, la résidence sociale Rosa Luxembourg va accueillir une partie des résidents du foyer Association Promotion insertion Provence devenu obsolète et voué à la démolition. Les résidents, des travailleurs migrants vieillissants, bénéficieront désormais de multiples facilités : services de soins, commerces, transports en commun.

La résidence R + 5, construite par Terres du Sud Habitat, comprend 43 logements de type T1 d'une surface d'environ 24 m², et des espaces communs au rez-de chaussée : des bureaux et atelier technique pour l'association gestionnaire, une lingerie, une salle polyvalente s'ouvrant sur une terrasse avec un barbecue et une cuisine commune. Ces espaces devraient favoriser la convivialité et les échanges entre les résidents, et avec l'équipe de gestion. A l'extérieur sont prévus 22 places de parking, un local 2 roues, des espaces verts et des espaces de convivialité (bancs, pergola, etc.) ainsi qu'un petit carré potager. Tous les logements disposent d'une salle de bains et d'une cuisine.

La résidence construite au cœur du quartier permettra l'accès à nombre de services.

Construit en béton banché isolé par l'intérieur, le bâtiment vise le label BBC. Le chauffage sera assuré par une chaudière gaz collective, et le préchauffage de l'eau sanitaire par capteurs solaires thermiques. Cabinet : Ad Vitame.

Montant des travaux : 3,12 M€ ■

Distinctions

Légion d'honneur

Par décret du Président de la République, en date du 13 juillet 2012, ont été nommés dans l'ordre national de la Légion d'honneur au grade de chevalier :

- **Daniel Breuiller**, maire d'Arcueil, conseiller général du Val de Marne, coprésident d'Opaly ;
- **Maurice Carraz**, directeur général de la fédération des OPH ;
- **Dominique Giry**, président du directoire de Dialoge ;
- **Stéphane Keïta**, président de l'Aorif et directeur général d'Osica ;
- **Jean-Yves Mano**, adjoint au maire de Paris chargé du logement, président de Paris Habitat ;
- **Stéphane Peu**, adjoint au maire de Saint Denis, délégué à l'urbanisme, président de Plaine commune Habitat ;
- **Marc Prévot**, président de Coprocoop ;
- **Sylvie Rey**, chargée de mission à Efidis ;
- **Jean-Alain Steinfeld**, directeur général de l'Opievoy ;
- **Maurice Drapier**, vice-président de Lille Métropole Habitat.

Au nom du Mouvement Hlm, *Actualités habitat* présente ses félicitations aux heureux récipiendaires.

Nominations

Coopimmo

Claude Huet a été nommé président de la société anonyme de production Hlm Coopimmo, filiale d'IDF Habitat, ESH qu'il dirige depuis 1992, après avoir dirigé les Malicots. IDF Habitat étant née de la fusion de La Campinoise d'habitation et des Malicots. Il succède à Gérard Mauritius.

Cette coopérative a relancé sa production en 2005, suite à sa recapitalisation à hauteur de 3 M€ par IDF Habitat et s'est spécialisée dans le PSLA qui représente 80 % de sa production. En 2011, neuf opérations représentant 110 logements ont été lancées ; en 2012, 212 logements devraient l'être.

Moselis OPH

MM. Pinget et Schaefer. © DR

Hervé Pinget devient directeur général de l'OPH Moselis ; il succède à Bernard Schaefer qui a fait valoir ses droits à la retraite après 26 ans passés au sein de l'office. Hervé Pinget était auparavant directeur général de Logiparc, OPH de Poitiers.

Union régionale des OPH Régions Nord-Pas-de-Calais-Picardie

Forte de ses 200 000 logements, l'Union régionale des OPH des régions Nord-Pas-de-Calais-Picardie, a réélu à l'unanimité à sa présidence **Didier Manier**, président de Partenord Habitat, conseiller général du Nord.

Nouveau site internet

- **www.habitat-reuni.fr**

Club Habsis Le système d'information étendu aux partenaires

Le Club Habsis (Habitat, Systèmes d'information et Stratégies), accompagné de 60 responsables des systèmes d'informations d'organismes (ESH et OPH) a consacré ses travaux[1] au système d'information étendu aux partenaires. Jean-Hervé Duchesne (cabinet Aatiko Conseils) a dressé l'état de l'art et les perspectives des relations des organismes avec les demandeurs, les clients-locataires, les fournisseurs, les partenaires, les collecteurs et financeurs, les réservataires, les délégataires et les élus. Quelles synergies mettre en œuvre avec l'environnement, via le système d'information ?

Maxime Chodorge de l'USH a ensuite balayé l'ensemble des enquêtes et observatoires que les OPH/ESH alimentent en précisant qu'une étude « Enquêtes et Observatoires Hlm, inventaire et préconisations » est actuellement menée par HTC.

Dominique Belargent (Réseau Acteurs de l'Habitat, et USH), Olivier Landel (Association des communautés urbaines de France), Mathieu Przybylski (DHUP) et Nicolas Burret (cabinet Kurt Salmon) ont présenté SPLS, le portail de Suivi des opérations de production de logements sociaux. Ce projet, datant de deux à trois ans, subordonné à la maturité et au déploiement de Galion dans les services de l'Etat, se situe dans une logique de mutualisation des moyens entre les différents acteurs. Après une première version expérimentée dans la région Pays de la Loire, le portail pourrait être ouvert au niveau national dans le courant de l'année 2012. Sujets soulevés par les participants : la problématique de l'interfaçage avec le système d'information, la garantie de performances, le niveau de service, etc.

Guersendre Nagy (Association Médiaconstruct) et Frédéric Grand (Association Médiaconstruct) ont exposé la maquette numérique ou BIM (Building Information Model) qui va bien au-delà d'une représentation 3D d'un bâtiment autour et à l'intérieur de laquelle on se déplace. Il s'agit d'un modèle sémantique, composé d'objets dotés de propriétés, qui entretiennent des relations entre eux. La maquette numérique contient toutes les informations qui vont être échangées et enrichies au cours de la vie du bâtiment. Le travail séquencé, et ses multiples re-saisies, peut ainsi laisser la place à un travail collaboratif qui s'appuie sur une plate-forme où les données sont centralisées.

Antoine Ferré (administrateur délégué d'Habsis et DSGI de l'USH) a conclu les travaux par un point d'avancement sur le projet IDEAL de la CNAF pour la dématérialisation des demandes d'aide au logement. Il a rappelé que l'USH, avec l'appui d'Habsis, avait obtenu que la CNAF fasse évoluer le dispositif technique de transmission des données sensibles des locataires (notamment numéro Insee) pour éviter aux organismes de devoir les stocker, puis les détruire dans leurs systèmes d'information. Cette évolution permettra également de simplifier les conventions à passer entre les organismes concernés, les locataires demandeurs d'aide au logement et les CAF, en levant certains obstacles juridiques qui avaient été soulevés par plusieurs organismes.

(1) Journée préparée par trois administrateurs d'Habsis, Murielle Stéphan (SDH), Hugues Bourgoin (Meurthe & Moselle Habitat) et Jean-François Broyer (Halpades).

Une reconnaissance forte des engagements de Logirem dans l'évolution de ses démarches RH et RSE.

Logirem
Premier bailleur social à obtenir le Label Empli'tude

Premier label territorial pour l'emploi en France, fondé par l'Etat, les collectivités, l'établissement public Euroméditerranée, les chambres consulaires et les organisations d'entrepreneurs et construit avec l'Afnor, Empli'tude distingue les bonnes pratiques et les progrès des entreprises en faveur de l'emploi et de l'insertion professionnelle dans la métropole marseillaise et plus particulièrement celles touchant à l'accès à l'emploi des publics éloignés du marché du travail et à l'accompagnement et au suivi des nouveaux salariés dans l'entreprise. Logirem est le premier bailleur social de la région à l'obtenir.

C'est une reconnaissance forte des engagements de l'entreprise dans l'évolution de ses démarches RH et RSE, sa mission d'accompagnement social et son inscription dans une dynamique de soutien d'un bassin d'emploi fragilisé.

L'ensemble des actions menées depuis 2009 a été salué avec un focus sur :

– le dispositif de tutorat pour l'intégration des nouveaux responsables opérationnels de cités dont plus de 60 collaborateurs ont bénéficié ;

– les chantiers pour jeunes à vocation éducative soutenus principalement par la Fondation d'entreprise Logirem : l'insertion sociale comme prérequis de l'insertion par l'économique. Plus de 30 jeunes ont ainsi participé à l'entretien de leur environnement direct : propreté, peinture, espaces verts ;

– le partenariat avec le pôle défense mobilité et la caserne du Muy en vue d'accueillir des militaires engagés volontaires en reconversion professionnelle : neuf gestionnaires de proximité, un assistant et un cadre technique ont été recrutés.

Logirem et ses équipes vont bénéficier de l'appui du réseau des 70 entreprises labellisées et de l'association Emergence(S)[1], coordonnateur du label sous l'égide de la Maison de l'emploi de Marseille, pour renforcer leur démarche citoyenne et développer des actions complémentaires.

(1) Emergence(S) est l'association de gestion du Plan local pour l'insertion et l'emploi de Marseille Provence Métropole Centre.

Efidis
Fusion-absorption de Valestis par Efidis

Les assemblées générales extraordinaires des deux sociétés ont validé la fusion-absorption de Valestis par Efidis, sa maison mère. La marque Valestis est conservée pour les résidences situées dans le Val d'Oise (95) et les interlocuteurs de proximité sont inchangés.

La fusion est effective au 1er juillet 2012 avec effet rétroactif au 1er janvier 2012.

La Semaine nationale des Hlm

Du 8 au 16 juin 2013

Dans le cadre de la campagne d'image *« Habiter mieux, Bien vivre ensemble »* initiée par l'Union sociale pour l'habitat en 2011 et dont l'ambition profonde est de contribuer à une meilleure connaissance du secteur Hlm et au rééquilibrage de l'image du patrimoine, des habitants et des opérateurs auprès de tous les publics, l'Union propose aux organismes et à leurs associations régionales de participer en 2013 à un grand projet événementiel : **« La Semaine nationale des Hlm »**[1].

Cette initiative inédite vise à porter chaque année, au-devant de l'actualité et au cœur des agendas politico-médiatiques nationaux et locaux, la question du logement pour tous et à valoriser le rôle fondamental, les réalisations et les engagements du logement social au service de nos concitoyens. A travers un ensemble d'animations et de rencontres locales aux couleurs de la Semaine, l'objectif de cette manifestation originale sera de sensibiliser l'opinion, les médias et les leaders d'opinion :

- sur le rôle majeur que les Hlm jouent pour la cohésion sociale de notre société ;
- sur les évolutions continues de l'habitat social, en termes architectural, écologique, urbanistique... à travers notamment les programmes de construction et de rénovation urbaine engagés ces dernières années ;
- sur les défis à venir pour répondre à une demande croissante de populations diverses (personnes âgées, handicapés, familles nombreuses, jeunes...).

Pour la première édition, qui se tiendra du 8 au 16 juin 2013, la signature *« Habiter mieux, bien vivre ensemble »* a été retenue comme fil rouge thématique de l'événement. Pour rappel, cette signature a été élaborée à la suite d'une longue procédure d'enquêtes qualitatives et quantitatives auprès du public. L'objectif de la Semaine sera d'illustrer concrètement cette double promesse des Hlm envers leurs résidents et la société toute entière :

- *habiter mieux :* c'est permettre à chacun d'habiter un logement de qualité, respectueux du développement durable, à prix modéré ;
- *bien vivre ensemble :* c'est donner à voir les valeurs du respect et de la réciprocité, c'est valoriser l'attention de tous les acteurs pour préserver et favoriser la qualité de vie au quotidien.

Ce grand rendez-vous annuel, proposé par l'Union sociale pour l'habitat, qui en assurera la coordination et la médiatisation tout en portant elle-même un projet en propre, repose sur la libre participation des associations régionales et des organismes qui voudront s'associer à cette démarche de promotion globale du logement social et des opérateurs Hlm à travers des événements déjà existants ou à créer. Un atelier dédié à cette Semaine des Hlm est organisé lors du congrès de Rennes, le 26 septembre 2012.

Contact : Nelly Haudegand, directrice de la Communication : Tél. : 01 40 75 79 42 ; nelly.haudegand@union-habitat.org ; Artémise Cren : 01 40 75 52 53 ; artemise.cren@union-habitat.org

(1) Un courrier en date du 13 juillet a été adressé aux chargés de communication des organismes, accompagné du mode d'emploi opérationnel et d'une fiche de pré-inscription.

Colloque Coprocoop

L'intervention dans les copropriétés en difficulté
Cinq ans après sa création, Coprocoop Ile-de-France[1], qui réunit à son tour de table des collectivités locales, des organismes Hlm, des associations de copropriétaires, des associations caritatives, des opérateurs et des établissements financiers, organise un colloque[2], **le 3 septembre matin**, au Palais du Luxembourg, qui vise à présenter les outils de portage et d'intervention en copropriétés dégradées et aborder les moyens de développement de cette activité afin d'être à même de répondre aux enjeux urbains et sociaux de nombreux sites d'Ile-de-France.
La nécessité d'intervenir pour enrayer la dégradation physique et financière de copropriétés en grandes difficultés devient aujourd'hui un enjeu majeur des politiques publiques de l'habitat. Les conséquences sociales et urbaines de ce phénomène sont considérables et appellent des réponses diversifiées en fonction de la gravité et du contexte des situations rencontrées.

Inscriptions : miliza.abdulani@copro.coop

(1) Créée à l'initiative du Mouvement Hlm, cette structure dédiée au portage provisoire de lots achète et porte provisoirement avant revente les lots de copropriétaires dont les dettes de charges et l'incapacité à financer des travaux obèrent le fonctionnement normal et le redressement de la copropriété.
(2) Il est organisé avec le soutien de la région Ile-de-France, de la Fondation Abbé Pierre et de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm.

Des organismes Hlm, signataires du Plan climat énergie angevin

Le Toit Angevin et le Val de Loire ont cosigné avec Angers Loire Métropole, le Plan Climat Energie de l'agglomération angevine qui vise à réduire de 20 % les gaz à effet de serre d'ici 2020. Pour Francis Stephan, directeur des deux ESH, « cette signature est un signe fort, un témoignage actif du profond engagement de l'ESH dans le développement durable aux côtés de nos partenaires institutionnels ».
Elle s'inscrit dans le prolongement des actions concrètes engagées en faveur du développement durable et de sa démarche RSE Iso 26 000. ■

DAH Rencontre avec la Fédération du BTP

Mieux se connaître et comprendre les attentes de chacun : tel était l'objet de la rencontre entre Drôme Aménagement Habitat (DAH) et la Fédération Drôme Ardèche du bâtiment qui s'est tenue le 28 juin. En effet, DAH est un donneur d'ordre important pour le département qui injecte près de 40 millions d'euros dans l'activité du bâtiment, que ce soit en construction, en réhabilitation, en démolition ou encore en entretien. De plus, entre 2007 et 2012, 78 % des entreprises œuvrant pour DAH étaient issues des départements Drôme et Ardèche.
DAH a ainsi abordé les questions liées aux contraintes financières inhérentes au logement social, aux niveaux de prestations liées à l'obtention des labels et aux modes de contractualisation de la commande publique. Du côté des entreprises, il s'agissait de mettre l'accent sur la lutte contre les prix anormalement bas, la lutte contre les enchères inversées dans la passation des marchés de travaux dans la commande publique, ou encore la retenue de garantie et le règlement de la situation correspondant au dernier mois d'exécution des travaux.
Les deux partenaires ont convenu de travailler sur la gestion de fin de chantier, la contractualisation (passation de marchés) et la performance énergétique. ■

Azur Provence Habitat devient Immobilière Méditerranée

Azur Provence Habitat devient Immobilière Méditerranée, et sa compétence territoriale s'étend désormais à la région voisine du Languedoc-Roussillon, suite à l'arrêté ministériel du 30 mars 2012.
Cette ESH gère aujourd'hui un patrimoine de plus de 2 600 logements. Au 1er janvier 2013, la société reprendra également les patrimoines d'Immobilière 3F en Languedoc-Roussillon (389 logements) et d'Immobilière Rhône-Alpes à Draguignan dans le Var (206 logements), portant ainsi son patrimoine géré à fin 2013 à près de 4 000 logements. ■

En bref

Expérimentations pour lutter contre les discriminations par Absis. Une cartographie du parc de logement social accessible aux demandeurs, la possibilité pour les demandeurs d'évaluer un délai d'attribution de logement social, des logements sociaux proposés sous forme de petites annonces sur le modèle hollandais, un barème de cotation des demandeurs partagé par tous les partenaires… voici quelques-unes des expérimentations qui seront menées à partir de septembre 2012 par les bailleurs sociaux de l'Isère pour se prémunir du risque de discrimination dans l'accès au logement social. ■

Dialoge Un nouveau projet d'entreprise

Créée en 1967, Dialoge, ESH adossée à Logeo qui gère 8 880 logements, s'est récemment dotée d'un nouveau projet d'entreprise pour la période 2012-2016. Ce dernier repose sur six axes stratégiques : conforter la qualité de services aux locataires ; relancer une politique de développement sur la partie normande de l'Axe-Seine ; conforter la performance de gestion et la maîtrise des équilibres financiers ; renforcer la maîtrise des procédés innovants et l'offre de service ; valoriser les ressources humaines ; inscrire la stratégie dans le cadre du groupe Logeo.
Plus concrètement, ce projet prévoit un investissement de 200 millions d'euros en Normandie, un rythme de construction de 150 logements sociaux neufs par an, la réhabilitation de 1 800 logements, l'apport de 6 millions d'euros de fonds propres par son actionnaire de référence. ■

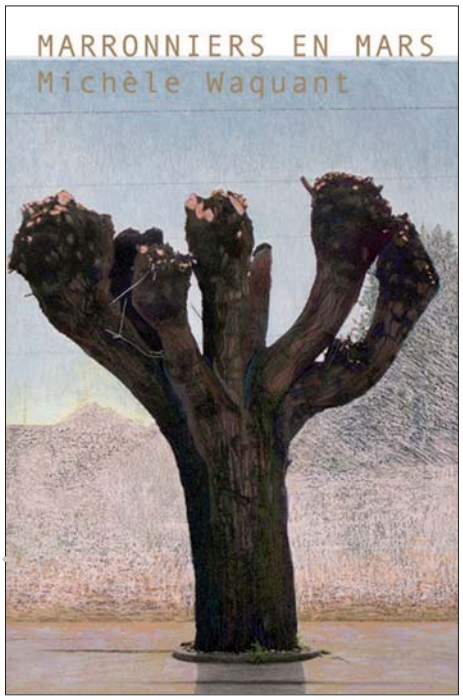
Le nouvel habillage de la façade du siège social de la société. © DR

Coopération et Famille
Une galerie d'art contemporain

Le 3 juillet a eu lieu l'inauguration de la galerie d'art contemporain du quartier Ampère de Goussainville, portée par l'association IFLF (il faut le faire) en partenariat avec le bailleur social Coopération et Famille (groupe Logement Français), le FIS (Fonds pour l'Innovation Sociale) de la Fédération des ESH et la ville de Goussainville. La toute première exposition a été consacrée aux œuvres de Michèle Waquant, artiste pluridisciplinaire, professeur à l'Ecole nationale supérieure d'arts de Paris Cergy.

Située en plein cœur des quartiers nord, classés en ZUS, marqués par leur isolement du centre-ville, en particulier la résidence Ampère où il n'y a plus aucun équipement public, la galerie occupe une salle d'exposition provisoire dans un appartement de type F3 aménagé et mis à disposition de l'association IFLF par Coopération et Famille depuis 2004. L'association y propose des ateliers de pratiques artistiques aux enfants de 8 à 14 ans qui résident dans le quartier et, depuis l'an dernier, un cycle de préformation aux métiers d'art pour les 16-25 ans en difficulté d'insertion.

L'objectif que partagent l'association et le bailleur est de créer, d'ici à 2014, une véritable galerie d'art, en intégrant à l'appartement agencé, une grande partie des sous-sols du bâtiment. Sans attendre les travaux d'envergure, dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'architecte Patrick Ampilhac, une programmation ambitieuse est déjà prévue. ■



Exposition temporaire de photographies des marronniers de la gare de Cormeilles-en-Parisis et du Parc des Lavandières à Pontoise sur lesquelles l'artiste Michèle Waquant a fait des rehauts au crayon de couleur et au pastel gras.

Vilogia, partenaire du musée Pompidou mobile

Après Le Havre et Cambrai, le Centre Pompidou Mobile, premier « musée nomade » au monde, fait escale jusqu'au 16 septembre 2012 à Boulogne-sur-Mer. Vilogia et sa filiale Logis 62, partenaires de cette grande exposition hors les murs qui a ouvert ses portes le 16 juin, ont invité leurs partenaires locaux (institutionnels, entreprises-clientes et fournisseurs) pour une visite privée et commentée le temps d'une soirée, le 28 juin.

Ainsi, à proximité de la gare maritime de Boulogne-sur-Mer, sur le site de l'Eperon, trois grandes tentes colorées abritent quinze œuvres de l'art moderne et contemporain dans le cadre de l'opération Centre Pompidou Mobile, qui souhaite « désacraliser » le musée et amener le public le plus large possible à découvrir toiles et installations, avec un accompagnement adapté pour les néophytes.

La « Femme en bleu » de Picasso, « La Gamme jaune » de Frantisek Kupka ou « Les Grands Plongeurs noirs » de Léger... Le parcours du Pompidou Mobile invite à découvrir à travers les chefs d'œuvre (quatorze issus des collections du Centre Pompidou et un prêté par le FRAC Nord-Pas de Calais) comment les artistes du début du 20e siècle jusqu'à aujourd'hui ont exploré les infinies possibilités de jeux de la couleur.

Visite privée et commentée à l'invitation de Vilogia. © DR

Le projet du Pompidou Mobile rejoint les ambitions de la politique de mécénat de Vilogia qui soutient les institutions culturelles qui font rayonner sa région d'origine hors de ses frontières géographiques tout en en faisant profiter, par diverses opérations, ses locataires.

Partenaire de l'Opéra de Lille, Vilogia a par exemple invité 100 locataires le 26 mai 2012 à la représentation de Cendrillon. En juin 2011, ce sont 200 d'entre eux qui ont assisté à la soirée dédiée à « la Comédie musicale américaine ». Autre exemple, en novembre 2010, cent locataires de Vilogia ont participé en famille à une soirée privée à La Piscine, Musée d'Art et d'Industrie André Diligent à Roubaix, pour découvrir l'exposition « Degas sculpteur ». ■

Groupe des Chalets
Aménageur de l'écoquartier de Ramonville

Enjeu de développement urbain dans l'aire de Toulouse, l'écoquartier du Midi (aujourd'hui écoquartier de Ramonville) est un exemple d'opération d'aménagement durable conduite par un bailleur social.

L'idée de créer un écoquartier à Ramonville-Saint-Agne a germé en 2007, dès l'implantation du métro qui permettait de relier le cœur de Toulouse en vingt minutes et le centre-ville et ses infrastructures sportives, éducatives et culturelles en dix minutes à pied. Pour la première fois, s'agissant d'un projet de cette envergure en Haute-Garonne, l'aménagement a été confié à un bailleur social : le Groupe des Chalets.

Cinq ans après, le nouveau quartier de 4,2 ha, inauguré au mois de mai 2012, offre toutes les fonctionnalités urbaines nécessaires à un véritable lieu de vie : habitat (406 logements mixtes), équipements publics, services de proximité, commerces, parcs. Il bénéficie aussi de la proximité du Canal du Midi et de zones boisées, et des grandes zones d'activités (Université Paul Sabatier, Parc Technologique du Canal, CNES, Labège Innopole...).

Allant à l'encontre de l'étalement urbain qui caractérise l'agglomération toulousaine, son aménagement combine la densité, pour économiser l'espace et limiter les déplacements en voiture, et la meilleure qualité d'implantation au sol. Le parti pris a été de construire des bâtiments R + 3 à R + 7 dans une architecture très urbaine et une ambiance piétonnière faisant la part belle aux modes de circulation doux.

L'Ecoquartier de Ramonville (31) a été inauguré le 21 mai en présence des partenaires : Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la FNSCHLM, Christophe Lubac, maire de Ramonville, Pierre Cohen député maire de Toulouse, Françoise Pouget, conseillère générale, Jean-Paul Coltat, directeur général des Chalets, Jean-Michel Fabre et Alain Gabrieli, respectivement président et administrateur du GIE Garonne Développement. © DR

L'écoquartier du Midi comporte 32 % des logements en accession sociale à la propriété, 44 % de logements à loyer modéré, 98 studios étudiants sous gestion du CROUS et 12 % en accession privée. Ici, le mail Françoise Dolto. © DR

Cinq opérateurs pour plus de 400 logements

Par sa conception, l'écoquartier vise à assurer la mixité et l'intégration sociales, à minimiser son impact sur l'environnement et à favoriser le développement économique et la qualité de vie. Le projet réunit cinq opérateurs ayant construit au total 406 logements diversifiés, répartis sur trois îlots dans une volonté affirmée de mixité de l'habitat :

- 48 logements en accession privée (PromoMidi) ;
- 129 logements en accession sociale à la propriété qui ont été vendus en très peu de temps (Groupe des Chalets) ;
- 130 locatifs sociaux financés en PLUS, PLA-I, PLS et PSLA, soit 39 logements (ESH Colomiers Habitat), 86 logements (Groupe des Chalets), 5 PLS (PromoMidi) ;
- 98 logements étudiants (Nouveau Logis Méridional) qui seront gérés par le CROUS à proximité du campus de Rangueil.

Dans une logique de mixité fonctionnelle, l'écoquartier possède aussi une crèche, une salle de quartier, 542 m² dédiés aux commerces et services de proximité ainsi que 500 m² de locaux d'activité. Côté environnement, le projet a favorisé la maîtrise de la consommation énergétique par la performance des bureaux et bâtiments, pour moitié BBC, pour moitié au niveau THPE, la maîtrise de la consommation d'eau, le choix de matériaux locaux et écologiques, sans oublier la gestion écoresponsable des déchets, du chantier à faible nuisance jusqu'au tri des déchets et compost. Dans la deuxième tranche du projet, en 2013, le volet commercial sera renforcé car Icade construira 6 000 m² de bureaux et un hôtel restaurant. D'ores et déjà, un premier repas a été organisé pour l'inauguration de la salle de quartier, le 15 juin dernier. ■

Partie locative au premier plan et en accession à l'arrière. © DR

Domofrance Lotissement vertical en accession

Au sud de la commune de Bègles (33), un secteur s'étend sur environ 11,6 hectares, essentiellement constitués d'espaces verts en friches. Avec le projet Terre Sud, la ville souhaite redessiner cette zone et créer un écoquartier modèle, structuré sur un ensemble de bâtiments basse consommation, émaillé de parcelles réservées aux jardins familiaux et au maraîchage de proximité. Le secteur d'habitat collectif, engagé avec Domofrance, concernera 6,8 hectares. Au final, ce sont 1200 logements qui seront réalisés sur le territoire.

Parmi ces projets, Domofrance propose un nouveau concept d'habitat, alternative au modèle pavillonnaire : le premier projet de lotissement vertical, en partenariat avec la Ville, Lafarge et l'architecte Christophe Hutin. Baptisé les Hauts Plateaux, le principe permet au futur accédant, dans un bâtiment R + 3 avec attique, de concevoir son espace à vivre à partir d'un plateau nu de 120 à 200 m² comprenant 50 % de surface habitable, 25 % de jardin et 25 % de surface intermédiaire pour une extension possible du jardin ou de l'habitat.

Les Hauts Plateaux, un nouveau concept d'habitat. © DR

Pour l'adjoint au maire, « les objectifs étaient de concilier la diversité et l'évolutivité des logements, la mise à disposition de jardins et un coût d'acquisition très attractif, tout cela dans un ensemble bâti vertical ».

Pour cette première tranche expérimentale, Domofrance proposera aux accédants une grande variété de traitements possibles (façades, jardins...) mais à terme, pour la deuxième et troisième tranches, il s'agira de vendre les plateaux nus et de proposer aux accédants un pool d'artisans qui réaliseront leurs travaux.

La première tranche comprend de 18 à 20 logements au total, soit 5 à 7 par niveau. Dépôt du permis de construire en septembre 2012 ; pré commercialisation au printemps 2013 ; prix au m² : 2 600 € soit 180 000 € maximum pour un T3. ■

Sodineuf Habitat Normand
Une résidence dans l'écoquartier du Val d'Arquet

La résidence du Chêne, ce sont deux petits ensembles collectifs aux normes BBC, construits en R + 2. Les 30 logements traversants (12 T2 et 18 T3), tous ouverts au sud ou à l'ouest et équipés d'un balcon terrasse seront raccordés au réseau de chauffage de Neuville et à la cogénération.

Ce projet de 3,8 millions d'euros est situé en face du programme d'accession sociale Les Villas du Chêne, et de logements individuels. Les deux immeubles de petite échelle constituent une liaison entre le quartier de Neuville existant, en rénovation urbaine, et le nouvel écoquartier du Val d'Arquet.

Résidence du Chêne, 30 logements traversants BBC dans l'écoquartier du Val d'Arquet. Livraison en 2013. Architecte : A4 Architectes.

Dans cet écoquartier, l'ESH Sodineuf et ses partenaires la ville de Dieppe et l'agglomération, ont prévu la construction de 230 logements locatifs et en accession sur dix hectares : 140 logements locatifs (60 %) et 90 logements en accession à la propriété (40 %) en majorité individuels, répartis en petits unités de voisinage d'une vingtaine de logements, afin de recréer un esprit de village.

L'approche environnementale a été un axe fort du projet avec des constructions au label BBC, un apport optimum d'énergies renouvelables, une conception bioclimatique, mais aussi la création de voies vertes prioritaires pour les cyclistes et les piétons, des voies en zone 30 pour les voitures, une approche paysagère globale, une liaison nord-sud sous forme de « coulée verte » entre les bassins paysagés de rétention, la sensibilisation au tri sélectif et à l'utilisation des énergies renouvelables, la récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques, l'installation de chauffe-eaux solaires, de pompes à chaleur, et l'utilisation de matériaux recyclés. ■

Sèvre Loire Habitat Un manteau de bois

Concilier la requalification architecturale et l'amélioration du confort des locataires, tel est l'objectif de cette opération réalisée selon la procédure de conception-construction avec dialogue compétitif.

Ce sont les logements les plus énergivores du patrimoine. Les 146 logements construits en 1977 et répartis en quatre bâtiments sur le quartier des Turbaudières sont aussi parmi les plus inconfortables et les plus dégradés. Etant donné les contraintes liées à la fois à la complexité des bâtiments et à la présence des locataires, l'Office a fait le choix d'une intervention globale en procédure de conception-construction avec dialogue compétitif et d'une réalisation des travaux en deux phases : une première de 60 logements en 2011, une seconde d'avril à septembre 2012. Cette procédure s'est révélée particulièrement appropriée à ce type d'intervention.

La solution choisie a été de remplacer les anciennes façades avec des décrochements et des saillies par des murs manteaux à panneaux de bois préfabriqués en usine, de manière à limiter les nuisances pour les locataires. Les bâtiments étant de type structurel poteaux-dalles, les façades n'étaient pas porteuses et présentaient des défauts d'isolation et d'étanchéité. L'entreprise Construction Millet Bois, mandataire de l'équipe, a conçu, fabriqué et posé des panneaux à ossature bois de hauteur d'étage, supportés à l'intérieur par un panneau lamibois avec menuiseries intégrées. Ces nouvelles façades n'étant pas positionnées entre les poteaux comme les anciennes mais décalées vers l'extérieur, les dalles de plancher des logements ont été prolongées de quelque 30 cm en périphérie. Les appartements ont ainsi vu leur surface augmenter de 5 à 12 m². Compte tenu du planning très serré, deux équipes d'ouvriers se sont succédé chaque jour sur le chantier.

Pour revaloriser l'image de ces bâtiments, le cabinet Triade, architecte, a souhaité simplifier l'écriture en utilisant deux matériaux, l'un clair, le bois, l'autre foncé, le zinc en façade nord, la seule fantaisie étant les ombres créées par les loggias rapportées, dotées de volets bois coulissants. Les anciens balcons ont en effet doublé de surface grâce à l'ajout d'une structure bois.

Les anciens balcons ont doublé de surface grâce à l'ajout d'une structure bois. © DR

Afin de protéger les occupants et leurs logements pendant les trois jours d'intervention, des cloisons provisoires ont été posées dans les appartements à un mètre de la zone des travaux. L'OPH a mis à leur disposition des appartements relais dans lesquels ils pouvaient séjourner une à deux nuits.

Parallèlement à ces travaux, l'étanchéité de la toiture terrasse a été refaite, la VMC remplacée. L'acoustique a été améliorée par le doublage des parties communes. S'y ajoutent l'optimisation de la chaudière collective et le remplacement des radiateurs situés le long des façades.

Selon Sèvre Loire Habitat, cette réhabilitation devrait faire baisser la consommation énergétique de 183 kWh à moins de 80 kWh, voire frôler les 60 kWh. Autres avantages pour les locataires : des logements agrandis en moyenne de 8 m² et des loyers identiques avec des charges moindres. Montant des travaux : 28 000 €/logement. ■

Opac du Rhône
Diviser par six la consommation d'énergie

Construit en 1902 route de Vienne, dans le 8e arrondissement de Lyon, racheté en 1999 par l'Opac du Rhône, l'immeuble n'avait pas fait l'objet de travaux majeurs depuis sa construction. Quasiment insalubre et sans confort, il était très gourmand en énergie, ce qui entraînait des charges importantes pour les locataires. Après un chantier d'envergure qui s'achevait au mois de juillet, le bâtiment devrait atteindre le niveau BBC Rénovation, avec 87,5 kW/m² par an, soit six fois moins que sa consommation d'origine.

Deux ans de travaux auront été nécessaires pour parvenir à ce résultat. Le bâtiment a été totalement désossé et restructuré, ses façades isolées par l'extérieur. A l'intérieur, les 24 logements ont été repensés et rénovés : le confort thermique acoustique et sanitaire a été amélioré par l'isolation des parois, dans les appartements mais aussi entre eux. Des travaux complétés par le changement des fenêtres, la pose de double vitrage et l'installation d'une chaufferie collective gaz pour le chauffage et la production d'eau chaude.

Le chantier s'est déroulé en trois tranches, une par allée. Pour chacune, il a fallu reloger les locataires pendant les travaux : une opération délicate pour une population fragile composée notamment de personnes isolées ou à faibles ressources, qui ont donc été accompagnées dans la durée par une conseillère sociale de l'Opac du Rhône. Toutes auront regagné leur logement d'ici à la fin du mois : un logement totalement transformé, comme neuf, avec tout le confort moderne. Le coût de l'opération s'élève à près de 1,4 million d'euros, soit 58 000 euros par logement, financés par l'Opac du Rhône, une dotation du Conseil général et des subventions de l'Europe (fonds européen de développement régional), de l'Etat, et de la Ville de Lyon. ■

Après travaux, le bâtiment devrait atteindre le niveau BBC Rénovation, avec 87,5 kW/m² par an. A gauche, la partie pas encore rénovée, à droite la partie rénovée, dont on voit les façades isolées de l'extérieur mais pas encore repeintes. © DR

Polylogis
Foyer de vie pour adultes lésés cérébraux

Le gestionnaire est l'association Simon de Cyrène. Coût : 7,2 M€. Arch. : Cabinet 2AD. © DR

C'est sur le site classé du prieuré Sainte-Bathilde, à Vanves (92) que Logirys a implanté un foyer de vie pour adultes lésés cérébraux, en concertation avec la Ville, la congrégation religieuse et l'Architecte des bâtiments de France, Logirep assurant la maîtrise d'ouvrage déléguée. La résidence peut accueillir 24 adultes handicapés dans des appartements partagés financés en PLA-I. Elle dispose également de 14 logements pour des couples d'hôtes, étudiants et volontaires en service civique.

Cette « maison de vie » est constituée d'une aile du prieuré, une ancienne hôtellerie, et d'un bâtiment neuf de quatre étages. Un espace de vie a été aménagé au rez-de-chaussée avec table d'hôte, ciné-club, salon de thé et autres activités auxquelles les personnes seules du quartier peuvent participer. Des équipements techniques ont été mis en place : porte palière automatique, volets roulants électriques, éclairage automatique, salle de bains adaptée. ■

Opac Saône & Loire Art et handicap

L'Opac Saône & Loire achève la construction d'une maison départementale des personnes handicapées (MDPH) qui va accueillir vingt personnes handicapées dans des studios comprenant une entrée, une salle de bains, une pièce à vivre, un jardinet bordé de haies végétales au rez-de-chaussée et une terrasse privative, à l'étage. Trois studios d'accueil temporaire, des locaux partagés pour les locataires n'ayant pas d'autonomie suffisante et des locaux médico-sociaux complètent l'ensemble. Le bâtiment BBC est équipé de capteurs solaires pour l'eau chaude, d'un plancher chauffant alimenté par une chaufferie bois à granulés et d'une ventilation double flux. Un puits canadien alimentant la VMC. L'opération est lauréate de l'appel à projets BBC du Conseil régional de Bourgogne. L'originalité du projet tient à un plafond peint de 90 m², constitué de 130 panneaux de bois, réalisé par l'artiste Guillaume Bottazzi. Une commande artistique du Syndicat intercommunal du Vernoy, co-financée par la Direction des affaires culturelles (DRAC) et l'Agence régionale de la santé. L'œuvre de 12 m par 10 m orne le plafond du réfectoire, lieu de rencontre et d'échange des résidents et des visiteurs. L'artiste a également animé des ateliers auprès des résidents pour leur apporter un regard sur l'art contemporain. ■

La maison départementale accueillera vingt personnes handicapées. © DR

Une œuvre monumentale de 90 m² sur le plafond du réfectoire de l'artiste Guillaume Bottazzi. © DR

En présence de Mme Ngo Malhe, de l'Association des paralysés de France, Bruno Cognat, président de l'Union régionale PACT Île-de-France et Pierre-François Gouiffès, président du directoire d'Efidis, ont signé une convention de partenariat le 27 juin 2012. © Efidis

Efidis signe une convention avec l'Urpact

Afin de favoriser le maintien et l'accès des personnes à mobilité réduite sur son patrimoine de 48 800 logements sociaux, Efidis (groupe SNI) a noué un partenariat avec l'Union régionale PACT Île-de-France. L'Urpact a, en effet, développé une compétence permettant de répondre aux personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie liée à l'âge, dans le cadre de ses préoccupations relatives à l'amélioration de l'habitat.

Ce partenariat permettra au bailleur de transmettre les demandes d'adaptation des logements de ses locataires à l'Union régionale qui en assurera la mise en œuvre avec les PACT adhérents, selon les modalités définies par cette convention. Outre la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (conception et veille de la bonne exécution des travaux), le PACT pourra effectuer la recherche de financements et évaluer les besoins de la personne, à partir d'une visite à domicile par un ergothérapeute. La convention est établie pour une période de trois ans, jusqu'au 30 juin 2015.

Cette volonté du bailleur d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite s'inscrit plus particulièrement dans le cadre de la démarche de sa responsabilité sociale d'entreprise (RSE). ■

La table des matières du 1er semestre 2012 paraîtra en supplément du numéro du 30 août

Lotissement « Le Haut des Prés » (14)

A Bretteville l'Orgueilleuse, dans le Calvados, l'ESH Logipays a livré un programme de onze pavillons à ossature bois, dont elle avait confié la maîtrise d'ouvrage à Edifides. Labellisés THPE, ces logements de quatre pièces, financés en PLUS et en PLS, bénéficient d'une certification Qualitel, ce qui se traduit pour les locataires par un confort de vie été comme hiver et par une réduction des charges de chauffage.

Le prix de revient de l'opération s'élève à 1 840 000 euros, avec des emprunts garantis pour moitié par le Conseil général et pour l'autre moitié par la commune. Dix-neuf enfants ont emménagé dans ce nouveau lotissement, des familles originaires des environs et de la périphérie caennaise. Cabinet d'architecture : Schneider.
Logipays

Maisons passives à Orléans (45)

Un programme expérimental « maisons passives » de cinq logements individuels, à proximité de la médiathèque et du complexe sportif du quartier de La Source (classé en GPV), qui s'inscrit dans la continuité d'une résidence de 24 logements répartis en deux immeubles. Les maisons BBC Effinergie sont construites sur deux niveaux afin de réduire l'impact sur le terrain. Structure bois remplie d'ouate de cellulose, ventilation et récupération de chaleur, espaces verts en rez-de-chaussée, terrasses, places de parking privatives. Consommation estimée : 13,9 kWh/m². Arch. : Giuseppe Grisafi.
Les Résidences de l'Orléanais

Les Mariniers, à La Confluence, Lyon (69)

Une opération emblématique dans la partie sud de la presqu'île de La Confluence, en pleine reconversion urbaine. Le bâtiment R + 7 BBC est labellisé Effinergie et compte trente logements (12 PLUS, 6 PLA-I, 12 PLS), avec loggias, terrasses ou balcons, des garages simples et doubles en sous-sol. Deux lots sont adaptés pour des personnes à mobilité réduite. Chauffage par préchauffage collectif double flux + appoint électrique, eau chaude solaire + appoint gaz. Arch. : « Rue Royale Architecte ».
Scic Habitat Rhône-Alpes

Résidence Airport au Havre (76)

Dans le quartier de Dollemard, non loin de la plage et du tramway, Alcéane (OPH de la ville du Havre) livre une résidence contemporaine de 20 pavillons avec jardin, garage attenant et place de stationnement. Deux pavillons sont spécifiquement adaptés aux personnes à mobilité réduite.
D'une ligne moderne, avec des matériaux nobles comme le bois, l'ensemble s'intègre dans le paysage avec harmonie. L'OPH a construit une résidence respectueuse de l'environnement garantissant une économie d'énergie grâce, entre autres, aux panneaux solaires individuels pour l'eau chaude sanitaire, au mode constructif en ossature bois, aux matériaux antioxydants, à une isolation acoustique performante, aux chaudières gaz à condensation et à la récupération des eaux pluviales. La résidence est labellisée Habitat & Environnement. Architecte : Ateliers 6.24.
Alcéane

Un immeuble en décrochements à Gennevilliers (92)

Ce programme de 50 logements (37 PLUS-CD, 10 PLUS et 3 PLA-I) a été réalisé dans le cadre du renforcement et du développement du centre-ville. Cernant un terrain isolé sur trois faces, l'immeuble forme une sorte de U enserrant une cour plantée partiellement ouverte sur l'espace public. Les architectes ont conçu un édifice descendant par gradins successifs (de R + 6 à R + 1) vers le sud.

© C. Couffinal

Les murs sont en brique blonde. Ont été prévues des persiennes coulissantes en aluminium et des menuiseries en alu pour l'extérieur et en chêne pour l'intérieur. Prix de revient de la construction : 9 412 000 € TTC. Arch. : Agence Jean et Aline Harari.

OPH de Gennevilliers

Le Doris à Rezé (44)

La coopérative d'Hlm Maison Familiale de Loire Atlantique vient de livrer 17 maisons en accession sociale à la propriété commercialisées sous la marque GHT[1]. L'objectif était de répondre à la volonté de la commune de proposer des logements en accession pour les jeunes actifs afin de les convaincre de rester dans l'agglomération. Les 17 maisons ont ainsi été vendues à un prix moyen de 2 150 euros TTC/m² de surface habitable, soit un niveau inférieur de 30 % aux prix du marché (ex : un 3 pièces de 65 m² est proposé à 130 000 euros, un 4 pièces de 78 m² à 170 000 euros).

La totalité des clients sont des primo-accédants actifs. 85 % d'entre eux sont de jeunes couples et des familles. Les revenus mensuels se situent entre 1 400 € et 3 200 € par foyer. Les maisons sont labellisées BBC et intègrent du bois pour la structure des étages (bilan carbone sensiblement amélioré). Arch. : DLG Architectes.

Maison Familiale de Loire Atlantique

(1) GHT réunit deux coopératives Hlm spécialisées dans l'accession abordable à la propriété : Maison Familiale de Loire-Atlantique fondée en 1911 — Demeures et Tradition née en 1951.

Résidence François Mauriac à Angers (49)

Au cœur du centre-ville d'Angers, cette opération est le fruit d'un partenariat avec Eiffage Immobilier, devenu acquéreur des bâtiments de l'ancienne clinique Saint-Louis, avec l'obligation de réaliser 20 % de logements sociaux sur le site. Le Val de Loire (groupe Podeliha) a acquis l'un des cinq bâtiments pour y réaliser 32 logements locatifs (23 PLUS et 9 PLA-I), du T1 bis au T5, avec terrasses ou balcons et un parking souterrain. Le coût de la résidence est de 4 371 000 euros.

Sur les autres bâtiments, 141 logements seront commercialisés par Eiffage en promotion immobilière et 11 logements vont faire l'objet d'une acquisition en VEFA par le Val de Loire. L'ESH en aura l'usufruit pour quinze ans tandis que le promoteur en commercialisera la nue-propriété auprès de particuliers-investisseurs. Une première en Maine-et-Loire. Arch. : cabinet GO-A Architecture.

Le Val de Loire

Quai de Somme à Amiens (80)

Au bord de la Somme, dans le quartier Saint-Maurice, l'opération se compose de cinq bâtiments, un en dent-creuse et quatre petits collectifs de trois étages en cœur d'îlot, soit 37 logements PLUS et PLA-I, avec balcons et terrasses.

Les façades sont recouvertes de briques et de clins en bois. Huit logements en rez-de-chaussée sont adaptés aux personnes à mobilité réduite ; Certification Habitat & Environnement, label THPE RT 2005. Arch. : Atelier Pierre Dubus.

Société Immobilière Picarde (SIP)

FSM Rénovation d'une architecture emblématique

En novembre 2010, Les Foyers de Seine et Marne (FSM) ont acquis la Faisanderie, ancien patrimoine de l'OPH du Pays de Fontainebleau quatre barres comptant au total 280 logements construites en 1952 sur un terrain boisé par l'architecte Marcel Lods, sur un modèle de dalles de béton préfabriquées. Destinées à loger le personnel de l'OTAN, ces barres dites américaines, possédaient tout le confort moderne : grandes baies vitrées et balcons, chauffage par plafonds rayonnants et panneaux de façades constituant une bonne isolation.

L'enjeu est donc de conserver l'identité architecturale de ce site emblématique de l'architecture des années soixante en gardant apparent le matériau de façades et en réhabilitant les logements tout en maintenant leur organisation spatiale. Il s'agit aussi de faire de la Faisanderie un véritable quartier urbain avec une grande variété de fonctions, de types de logements et de commerces.

La rénovation va s'opérer à trois niveaux :

diversification de l'habitat

358 logements vont être créés du T1 au T5 de 100 m² (53 % de PLUS/PLA-I, 47 % de PLS) à partir des 280 appartements existants : 172 logements sociaux ; 56 en accession sociale, dont 25 % sont déjà commercialisés ; 105 logements étudiants et une résidence d'accueil pour 25 personnes handicapées ; création d'un parking souterrain, réaménagement des stationnements extérieurs ;

introduction d'activités économiques

Les rez-de-chaussée, initialement en pilotis vides utilisés pour le stationnement, sont partiellement fermés par des parois vitrées ; ils seront transformés en locaux mixtes d'activités dans un des bâtiments (Grande-Bretagne) et en commerces dans un autre (Canada). Cela offre la possibilité de densifier sans consommer de foncier et de redynamiser l'entrée de ville. Les passages couverts actuellement délaissés seront valorisés par un traitement urbain et architectural ;

Destinées à loger le personnel de l'OTAN, ces barres dites américaines ont été construites par Marcel Lodds sur un terrain boisé. © DR

Les rez-de-chaussée sont partiellement fermés par des parois vitrées ; ils seront transformés en locaux mixtes d'activités dans un des bâtiments (Grande-Bretagne) et en commerces dans un autre (Canada). © DR

rénovation énergétique

Après rénovation, les bâtiments seront dans la catégorie BBC Rénovation, soit 79 kWh en moyenne, grâce à une isolation par l'intérieur, un traitement des ponts thermiques et des vitrages très performants. Chauffage et eau chaude seront produits par une chaufferie au bois.

Une nouvelle agence d'accueil FSM a été ouverte sur le site et, pour accompagner les locataires, un appartement de vente traite les demandes d'accession à la propriété. Parallèlement, FSM gère les situations individuelles des 80 locataires qui étaient présents lors de la reprise du site ; une partie d'entre eux a été relogée provisoirement dans des logements rénovés de la barre Belgique, le temps des travaux (un an par bâtiment). Fin des travaux : 2015.

Coût : 8,08 M€ pour la partie accession, soit 2 764 €/m² SU ; 31,79 M€ pour la partie locative, soit 2 337 €/m² SU. Subventions : 14 % ; Emprunts : 83 % ; fonds propres : 3 %.

Arch. : agence Eliet et Lehmann. ■

OPH d'Avignon
Acquisition-amélioration à Carpentras

De vieilles bâtisses en alignement de la rue Vigne qui appartenait à un faubourg dont le bâti recèle des traces du XIIIe au XVe siècle : cet ensemble jouxte une cour ayant appartenu à un hôtel particulier dont seules les caves et un escalier ont été conservés dans le projet de huit logements sociaux réalisés par l'OPH d'Avignon, avec commerces en rez-de-chaussée, propriété de la ville. L'objectif de cette dernière est de renforcer l'attractivité commerciale de la rue et de restaurer son patrimoine encadré par la ZPPAUP.

Le bâti a été fortement remanié au XIXe siècle et constitue un ensemble relativement homogène à R + 3. Une des façades est ordonnancée autour d'un porche monumental en pierre de très belle facture, décoré d'encadrement qui donne désormais accès à l'ensemble de l'îlot. L'architecte Olivier Falquier a remanié la travée arrière côté cour pour y aménager des pièces ouvertes sur la cour de plain-pied, ce que souhaitait l'Office. Les parcelles ont été réunies pour donner une unité à la façade, enduite à la chaux. Les escaliers existants ont été remplacés par un escalier unique à l'air libre donnant dans la cour et desservant, à chaque niveau, trois ou quatre logements (du T2 au T5) réduisant ainsi les circulations. Chaque logement dispose d'une petite terrasse.

Les parcelles ont été réunies pour donner une unité à la façade, enduite à la chaux. © DR

Coût : 1 208 250 € ; subventions en K€ : Etat, 79 ; Région, 67 ; Département, 67 ; COVE, 48 ; CIL, 30 ; surcharge foncière : Etat, 97 ; Ville, 66 ; Département, 42 ; prêt CDC, 581 ; fonds propres, 130. ■

Osica Mise en place d'une collecte spécifique des « D3E » en habitat collectif

Stéphane Keïta, directeur général d'Osica, et René-Louis Perrier, président d'Ecologic[1], ont signé, le 18 juin 2012, un partenariat exclusif en Ile-de-France, visant à organiser la collecte des déchets d'équipements électriques et électroniques (D3E) en habitat collectif et à revaloriser les ressources. En effet, tous les produits électriques et électroniques qui font désormais partie de notre vie quotidienne et professionnelle (téléviseurs, ordinateurs, réfrigérateurs,, téléphones, appareils photos numériques...) contiennent des composants dangereux pour la santé et nocifs pour l'environnement (métaux lourds, poudres électroluminescentes, gaz frigorigènes, PCB, piles...) qu'il convient de détruire ou de récupérer pour un nouvel usage. La réglementation environnementale en vigueur prévoit que les objectifs de collecte des « D3E » de 7 kg/habitant en 2011 passeront à 8 kg en 2012, 9 kg en 2013 et 10 kg/hab en 2014.

Pour atteindre ces objectifs, il importe de concentrer les efforts sur des gisements à fort potentiel qui échappent encore au circuit de collecte traditionnel (reprise en magasin, dépôt en déchèterie ou chez un acteur de l'économie sociale et solidaire). Parmi eux les grands ensembles d'habitation où il peut être pertinent de développer des solutions locales ou adaptées pour permettre la bonne marche de la filière. C'est tout le sens de la coopération entre Osica et Ecologic, engagée depuis plus d'un an maintenant, sur deux résidences tests du patrimoine du Val d'Oise de l'ESH, filiale de la SNI, qui a débouché, au vu des résultats, sur un partenariat plus large et la signature de la convention.

Signature de la convention de partenariat entre René-Louis Perrier et Stéphane Keïta. © Mehrak

Près de dix tonnes de « D3E » ont été collectées aux Raguenets à Saint-Gratien, et aux Chênes à Ermont où des agents formés au conseil et à l'accompagnement des habitants dans leur geste de tri ont sillonné les locaux dédiés aux encombrants pour récupérer les « D3E » et les regrouper dans un local dédié. D'ici fin 2012, dix nouveaux sites de collecte seront ouverts en Seine-Saint-Denis, dans les Yvelines et dans l'Essonne. A moyen terme, l'ensemble du patrimoine d'Osica (53 700 logements et foyers dans près de 150 communes d'Ile-de-France et de l'Oise) sera concerné. Au-delà, une réflexion plus globale sur l'aménagement des locaux pour faciliter le traitement des déchets (bois, carton, pot de peinture, textile, ampoules et piles) est engagée dans le cadre de la structuration de filières. La convention signée prévoit notamment la formation de gardiens ou d'agents d'entretien par Ecologic, l'installation de panneaux d'information et de bacs de récupération.

Les bénéfices de ce rapprochement sont multiples : baisse du coût de la gestion de ces déchets[2], augmentation des performances de collecte et ramassage des petits appareils électriques (téléphone, sèche-cheveux, radio, grille-pain...) trop souvent jetés avec les ordures ménagères. ■

(1) Ecologic est un des quatre éco-organismes à qui les pouvoirs publics français ont confié la responsabilité du financement et de la gestion des déchets d'équipements électriques et électroniques ménagers (D3E) pour le compte des producteurs.

(2) Jusqu'ici la gestion des encombrants coûtait 600 euros la tonne à Osica dans le Val d'Oise ; désormais, une partie étant retraitée, le coût sera moindre, d'autant qu'Ecologic apporte une compensation de 50 euros par tonne recyclable.

Les locaux des encombrants à Saint-Gratien. © Osica

Etude IFOP : les Français et le « greenwashing »

A la demande de WWF et de l'Observatoire indépendant de la publicité, l'IFOP publie, pour la seconde année consécutive, une étude sur la prise en compte du développement durable et de l'environnement dans les comportements d'achat des Français.

Les questions relatives au développement durable et à l'environnement constituent toujours un critère important pour les Français (87 %). Près des deux tiers d'entre eux trouvent justifié qu'une entreprise mette en avant des éléments vertueux pour promouvoir produits et services, mais attention à ne pas en abuser car le « discours vert » des grandes enseignes éveille de la méfiance. Ainsi, plus de huit sur dix considèrent que les allégations environnementales qu'utilisent les entreprises dans leur communication devraient être davantage contrôlées (86 %) et souhaiteraient que les associations de consommateurs occupent davantage de place dans l'instance de régulation et d'encadrement de la publicité (53 %). Les consommateurs restent vigilants face au « greenwashing » (verdissement d'image), terme utilisé par les groupes de pression environnementaux pour désigner le fait que la communication des entreprises sur leurs avancées en termes de développement durable ne s'accompagne pas de véritables actions pour l'environnement.

Orne Habitat
L'ORU de Flers en bonne voie

L'opération de rénovation urbaine du quartier Saint-Sauveur, à Flers, conjugue démolition, reconstruction et réhabilitation. Ainsi, 219 logements ont été démolis (119 en 2009/2010 et 100 l'année suivante) pour un coût de 2,2 millions d'euros, avec une subvention Anru de 2 165 000 euros. Par ailleurs, 140 logements sont (re) construits, pour un coût total de 13,5 millions d'euros, en plusieurs programmes tous situés sur la Communauté d'agglomération du Pays de Flers : Cité Lecomte (15 logements), Les Closets (53), Buisson Giller (15) déjà livrés, ainsi que Les Terrasses (31) et La Jossière (26). Ce sont aussi 386 logements qui ont été réhabilités pour un montant de près de 6,26 millions d'euros. Enfin, une somme d'un million d'euros a été consacrée à la résidentialisation du quartier.

Habitat individuel et semi-collectif caractérisent ce programme flérien qui loge 18 familles, 10 foyers monoparentaux et 25 personnes seules. Architecte : cabinet Bienvenu. © DR

Dernière livraison d'Orne Habitat, le programme Les Closets qui compte 53 logements financés en PLUS et PLA-I : 33 maisons individuelles avec jardin, terrasse, garage ainsi que 20 logements en semi-collectif (RDC + 1 étage) avec terrasse, plus six garages.
Cette opération labellisée THPE compte sept logements adaptés pour des personnes handicapées et 14 logements occupés par des locataires d'Orne Habitat qui ont été concernés par une démolition d'immeubles. L'OPH a mené une action d'insertion par l'emploi sur ce chantier, à raison de 6 485 heures sur un objectif Anru de 4 725 heures. Les travaux de VRD et le foncier ont été pris en charge par la Communauté d'agglomération.
Coût total de l'opération : 4,9 millions d'euros. ■

Office montreuillois de l'habitat
Première livraison BBC

Depuis 2007, le quartier Bel-Air bénéficie d'un vaste projet de rénovation urbaine et sociale qui aboutira progressivement d'ici à 2015. Il comprend un volet important de revalorisation et de développement des commerces et des services dans lequel l'office joue un rôle essentiel. Ainsi, après avoir acheté les commerces de cette zone puis libéré le foncier par leur démolition, il engage un projet de quarante appartements en accession à la propriété et d'un espace commercial, face au château d'eau, un repère dans le quartier. Parallèlement, l'Office vient de livrer sa première résidence BBC au Bel-Air : douze maisons et vingt appartements qui bénéficient de généreux espaces privatifs extérieurs- terrasses, balcons, jardins- les grands logements étant conçus en duplex, avec stationnement souterrain et aérien. Coût de l'opération : 6 M€ ■

L'immeuble en brique, enduit avec terrasses végétalisées. Arch. : Arc/pôle. © DR

Travaux de reconstitution de l'offre, par acquisition-amélioration, rue de Valenciennes à Belfort. © DR

Territoire Habitat
Bellevue s'embellit

L'acte 1 du programme local de rénovation urbaine a permis, depuis 2007, de reconfigurer totalement le quartier des résidences Bellevue à Belfort. La démolition par vérinage de la tour 1 rue d'Athènes, le 28 mars dernier, a permis aux partenaires – Ville de Belfort, Communauté de l'agglomération belfortaine, Conseil général, Etat et Territoire Habitat – de poursuivre la transformation du secteur Résidences Dorey/La Douce. Cette opération de démolition, d'un coût de 1 533 800 euros, était inscrite dans la convention avec l'agence nationale de la rénovation urbaine du 25 janvier 2007 mais a été financée au titre de l'avenant signé le 30 septembre 2011.
L'immeuble, comprenant 75 logements, était vide depuis l'été 2010. Les 44 familles qui y vivaient ont été relogées par l'Office, prioritairement sur le quartier, selon leurs souhaits et les situations particulières. A noter que 448 heures d'insertion ont été effectuées dans le cadre du chantier de démolition.
En accord avec l'Anru, cette démolition est compensée par la réalisation de 44 logements locatifs sur le territoire de l'agglomération belfortaine : deux opérations en acquisition-amélioration (un immeuble de trois logements et un de quatre logements) plus une opération en VEFA de 32 logements sur Belfort, et une opération de construction de cinq logements à Offemont. A ce jour, tous les chantiers sont en cours de réalisation. ■

Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences

Le cadre juridique

Aujourd'hui, la question des seniors, l'égalité professionnelle, la place du management mais aussi la santé physique et mentale des salariés présentent des enjeux forts, liés les uns aux autres.
C'est autour d'un outil RH tel que la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC), que peut être anticipé ce type de question. La GPEC lie en effet formation, management des compétences et organisation du travail, vers une conception dynamique de l'évolution des emplois et des personnes.
Cet article a vocation à balayer, de manière synthétique, les règles juridiques entourant cette démarche de développement des ressources humaines.

Absence de définition légale

Il s'agit d'une technique de gestion des ressources humaines qui n'a pas été définie par le législateur. La GPEC figure dans le Code du travail au travers d'une obligation triennale de négocier introduite par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 afin d'anticiper les mutations économiques (L. 2245-15 CT).
Ce souci d'anticipation a fait l'objet par le passé d'un ANI du 10 février 1969 qui a été relayé par une loi du 2 août 1989 dans le cadre de la prévention des licenciements pour motif économiques et du droit à la reconversion, faisant l'objet d'une obligation de consultation du CE (art. L. 2323-56 CT).

Obligation de négocier

Au niveau entreprise ou groupe

– Toute entreprise d'au moins 300 salariés (effectif atteint pendant douze mois au cours des trois dernières années) ;
– tout groupe d'entreprise de 300 salariés et plus, dont le siège est en France et astreint à l'obligation de mettre en place un comité de groupe ;
– toute entreprise ou groupe de dimension communautaire astreint à la mise en place d'un CE européen.

➪ *Les entreprises de moins de 300 salariés peuvent négocier un accord GPEC. Cette démarche suppose l'information et la consultation obligatoire du CE et ouvre droit à une aide de l'Etat.*

Au niveau branche

Les branches professionnelles sont tenues tous les « ans de négocier sur la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, l'emploi des salariés âgés et sur la prise en compte de la pénibilité au travail » (art. L. 2241-4 et R. 2241-9 CT). Cette négociation a été étendue aux thèmes introduits par la loi du 18 janvier 2005 à l'article L2245-15 (voir plus bas dans la partie « thèmes obligatoires »).
Articulation avec le niveau entreprise/groupe :
– les accords d'entreprise peuvent s'écarter des accords de branche sauf si ceux-ci ont un caractère impératif explicite (donc dérogation possible que dans un sens plus favorable) ;
– les accords de groupe ne peuvent pas comporter de dérogations aux accords de branche sauf autorisation expresse ;
– dans le cas d'un accord de branche postérieur, l'accord d'entreprise doit s'adapter.

Consultation du Comité d'entreprise (art. L. 2242-15 CT)

La consultation du CE doit avoir lieu au plus tard avant la signature de l'accord ; le défaut de consultation n'entraînant pas la nullité de l'accord ni son opposabilité aux salariés mais peut être constitutive d'un délit d'entrave. Le Comité d'entreprise est également consulté dans le cas de l'entreprise qui demande à bénéficier d'une aide de l'Etat.

Objet de la négociation

Thèmes obligatoires

La négociation doit obligatoirement porter sur la mise en place d'un dispositif GPEC, mais aussi sur les modalités d'information et de consultation du CE sur la stratégie de l'entreprise et ses effets prévisibles sur les emplois et les salaires (art. L. 2242-15 et -16 CT).
– Le dispositif GPEC comporte deux volets : le dispositif GPEC et les mesures d'accompagnement susceptibles de lui être associées (formation, VAE, bilan de compétence...) ;
– le processus d'info/consultation du CE (ou comité de groupe) et non négociation sur la stratégie même de l'entreprise ;
– les conditions de retour et de maintien dans l'emploi des salariés âgés et leur accès à la formation professionnelle (art. L. 2241-4 CT, L. 2242-19 CT) ;
– le déroulement de carrière et l'exercice des fonctions des salariés exerçant des responsabilités syndicales (art. L. 2240-20 CT) : introduit par la loi du 20 août 2008.

Thèmes facultatifs

– Accord de méthode : il est possible de négocier, en parallèle d'un accord GPEC, un accord dit de méthode comportant des dispositions relatives à la procédure applicable en cas de licenciement pour motif économique (conditions d'info/consultation du CE, actions de mobilité géographique et professionnelles, PSE, etc.) ;
– l'accord GPEC peut porter sur la qualification des catégories d'emplois menacés par les évolutions économiques ou technologiques (= susceptibles de disparaître dans les années à venir afin d'organiser les conditions d'un départ volontaire). Art. L. 2242-16 CT.
• Cette liste d'emplois menacés doit être transmise au préfet de département qui opère un contrôle de qualification ;
• Il faut noter que toute rupture d'un contrat de travail sur un emploi menacé s'analyse en une « rupture d'un commun accord » non soumise à la procédure de rupture conventionnelle (L1237-16 CT).
– Congé de mobilité :
• concerne les entreprises d'au moins 1 000 salariés qui sont tenues de proposer un congé de reclassement ;
• vise à favoriser le retour à un emploi stable par des mesures ; d'accompagnement, des actions de formation et des périodes de travail au sein de l'entreprise ou en dehors ;
• ne peut exister que si un accord sur la GPEC le prévoit, à défaut ce dispositif ne peut pas être proposé aux salariés visés par une procédure pour licenciement économique (Art. L. 1233-77 CT).

•••

Les Aides

Convention individuelle
– Conclue avec le préfet de département (art. D. 5121-7 CT) ;
– ouvert aux entreprises de moins de 300 salariés ;
– 50 % du coût prévisionnel d'intervention du consultant dans la limite totale de 15 000 €.

Convention de projet inter-entreprises
– Conclue avec le préfet de région ;
– ouvert également aux entreprises de plus de 300 salariés ;
– 50 % du coût prévisionnel d'intervention du consultant dans la limite totale de 12 500 € maximum dans le cadre d'une convention inter-entreprises.

Faire partie d'un réseau d'entreprises
Le préfet peut signer une convention avec un organisme professionnel ou interprofessionnel afin de sensibiliser des entreprises à l'engagement d'actions de GPEC.

Diagnostic Anact
– gratuit ;
– ouvert aux PME de moins de 500 salariés ;
– court : de 1 à 3 jours ;
– donne lieu à un rapport remis au chef d'entreprise et dont les conclusions doivent être présentées au CE, ou à défaut aux DP.

Incidences de la GPEC sur le contrat de travail

L'application de l'accord GPEC doit être conciliée avec le principe selon lequel le contrat de travail ne peut être modifié qu'avec l'accord du salarié :

- si un poste différent est proposé au salarié ou bien une rémunération différente ou un cœfficient hiérarchique inférieur, le salarié est en droit de refuser la modification du contrat de travail. Ainsi, l'employeur ne peut que maintenir le salarié dans ses fonctions ou le licencier (régime juridique de la modification du contrat de travail) ;
- si la mise en œuvre des mesures GPEC ne se traduit que par une modification des conditions de travail, le salarié ne peut pas les refuser.

Lorsque des mesures GPEC sont mises en œuvre afin de prévenir des difficultés économiques et leur conséquence sur l'emploi nécessaires à la sauvegarde de la compétitivité de l'entreprise, elles s'imposent au salarié et leur refus implique l'application de la procédure de licenciement pour motif économique.
Dans le cas de mesures basées sur le volontariat c'est le licenciement pour motif personnel qui s'applique. ■

Contact : Saleha Drici, Département RH, Management, RSE ;
Mél : saleha.drici@union-habitat.org

Dernière actualité sociale

Jurisprudence

Cass. Soc., 6 juin 2012, n° 10-27.694 : La Cour de cassation a admis pour la première fois que le salarié victime de harcèlement moral peut cumuler une indemnisation en raison des agissements subis à ce titre (art. L. 1152-1 CT), ainsi qu'une indemnisation spécifique pour manquement de l'employeur à son obligation de prévention en la matière (L. 1152-4 CT), à charge pour le salarié de démontrer l'existence de deux préjudices distincts. Cette jurisprudence incite à la mise en œuvre d'un dispositif spécifique en matière de harcèlement moral (alerte, enquêtes et suivi) ainsi qu'à la vigilance des signalements émis par le CHSCT et des suites qui leur sont données.
Cass. Soc., 13 juin 2012, n° 11-10.929 : la Cour de cassation pose pour principe qu'il appartient à l'employeur de prendre les mesures propres à assurer au salarié la possibilité d'exercer effectivement son droit à congé, et, en cas de contestation, de justifier qu'il a accompli à cette fin les diligences qui lui incombent légalement. En cas de litige sur la prise des congés payés, ce n'est donc plus exclusivement au salarié d'établir qu'il s'est trouvé dans l'impossibilité de les poser du fait de l'employeur. Il s'agit là d'un revirement de jurisprudence. ■

BULLETIN D'ABONNEMENT

A retourner à l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles - Editions
14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08

Périodicité bimensuelle - 1 an (22 numéros par an et deux suppléments « Table des matières ») - Organismes adhérents : 230 € TTC - Autres abonnés : France 400 € TTC - Etranger : 440 € - Prix au numéro : 25 € TTC.

Je souscris un abonnement d'un an à partir du mois de..... Organisme : .....

NOM : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

..... Code postal : ..... Tél. .....

Ci-joint règlement par : ☐ chèque postal ou bancaire à l'ordre d'Actualités Habitat ☐ sur facture.

Nota : Si l'abonnement est demandé en cours d'année et comprend moins de 22 numéros, le règlement sera calculé au prorata des tarifs 2012.

Contacts : Céline Lara ; tél. : 01 40 75 52 67 ; fax : 01 40 75 52 69.

Mode d'emploi

Les réservations de logement dans le parc social

Les organismes Hlm peuvent contracter des obligations de réservations, en contrepartie de financement, apport de terrain ou garantie financière, lors de la mise en location initiale des logements ou ultérieurement. Rappel des règles applicables aux réservataires.

A côté des règles communes à l'ensemble des réservataires, existent des dispositions spécifiques à chacune des catégories.

Des règles communes à l'ensemble des réservataires

Quel qu'en soit le bénéficiaire, les logements concernés par les réservations sont les logements soumis aux attributions réglementées. Il s'agit des :

– logements appartenant aux organismes Hlm construits, améliorés, acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL ;

– logements gérés par les organismes Hlm ;

– logements conventionnés des SEM.

Pour le parc Hlm, cela concerne, notamment les logements financés en PLR, PSR, HLMO, ILM, PLUS, PLA, PLA-I, Palulos, PLS, PC locatif, PLS (depuis 2001) et les logements mis et pris en gérance par les organismes Hlm.

Les logements en résidence sociale et les logements-foyers ne relèvent pas des attributions réglementées. Toutefois, ces derniers font l'objet de réservations dans le cadre de la signature de la convention APL signée avec le représentant de l'Etat (cf. annexe I à l'article R. 353-19 du CCH : le taux de réservation des logements est convenu entre le représentant de l'Etat et le gestionnaire du logement-foyer. Il doit tenir compte des besoins recensés par le PDALPD. Les parties conviennent des modalités de signalement des logements devenus vacants, des modalités de gestion des réservations et du choix des personnes accueillies.

Quel que soit le bénéficiaire, les réservations peuvent porter sur :

- des logements identifiés par programme ;
- un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur ;
- ou une combinaison de ces deux formules.

Quel qu'en soit le bénéficiaire, les conventions de réservations doivent prévoir les modalités pratiques de leur mise en œuvre telles que les délais de signalement de la mise en service et de la vacance des logements réservés.

...et des règles spécifiques

L'article R. 441-5 du CCH prévoit plusieurs catégories de bénéficiaires.

Le contingent préfectoral

– Le contingent préfectoral est de droit[1] et à durée indéterminée. Le respect des engagements pris dans le cadre de la convention de réservation préfectorale est sanctionné financièrement[2].

Le total des logements réservés au préfet est fixé à 30 % du total des logements de chaque organisme propriétaire ou gérant des logements sociaux. Ce contingent est réparti entre les personnes prioritaires notamment mal logées ou défavorisées et les agents civils et militaires de l'Etat par rapport à une limite maximale imposée pour la part réservée au bénéfice des fonctionnaires, soit 5 %. Le préfet peut fixer le contingent.

Par conséquent, il ne s'agit plus d'un taux fixé (la rédaction antérieure au décret du 15 février 2011 prévoyait une part réservée aux fonctionnaires égale à 5 %). Le préfet dispose donc d'une plus grande souplesse d'utilisation du contingent préfectoral pour une adaptation aux besoins locaux (par ex : 28 % pour les personnes prioritaires et 2 % pour les fonctionnaires).

Des dispositions spécifiques sont prévues pour la mise en œuvre du contingent préfectoral par l'arrêté du 10 mars 2011 qui encadre le contenu de la convention conclue au bénéfice de l'Etat (nature des informations et modalités d'échange d'informations nécessaires à la mise en œuvre du contingent préfectoral).

Le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 prévoyait la date butoir du 1er octobre 2011 pour la mise en conformité des conventions et arrêtés préfectoraux existants à la date de sa publication. Ces conventions ont été signées avec chaque organisme, souvent à partir d'un document-cadre élaboré à l'échelle départementale (contenu très variable d'un département à l'autre).

A défaut de signature de la convention, ou en cas de résiliation de celle-ci, le représentant de l'Etat dans le département règle, par arrêté, les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie l'Etat (article R. 441-5 du CCH).

– La délégation du contingent préfectoral. Le préfet peut déléguer, par convention, tout ou partie de ses droits de réservation au profit du maire, ou avec l'accord de celui-ci, du président d'un EPCI compétent en matière d'habitat. Il peut directement déléguer ses droits de réservation au profit du président d'un EPCI qui a conclu un accord collectif intercommunal. Il convient de se reporter à l'article L. 441-1 du CCH qui précise en

son 5° et 6° alinéas, le contenu de la convention de délégation (engagements suivant les objectifs fixés par le PDALPD et droit de substitution du préfet en cas de non respect des engagements au cours de l'année évaluée).
Des conventions peuvent également être conclues par l'Etat et ses établissements publics n'ayant pas le caractère industriel et commercial, en contrepartie d'une contribution financière revêtant la forme de prêts et de subventions, afin de réserver des logements destinés à être loués à des agents de l'Etat ou de ces établissements publics (article R. 314-4, R. 314-16 et R. 314-21 du CCH).

Les collectivités territoriales, les EPCI et les chambres de commerce et d'industrie (CCI)

Le taux de réservation de logements des collectivités territoriales, des EPCI et chambres de commerce et d'industrie (CCI) dépend de la contrepartie fournie :
– une garantie financière d'emprunt. Le taux des logements affectés aux collectivités, EPCI et CCI ne peut représenter plus de 20 % de chaque programme (il s'agit donc d'un maximum pour cette contrepartie) ;
– un apport de terrain ou apport de financement. S'il y a un apport de terrain ou apport de financement, des réservations supplémentaires sont possibles (le taux appliqué est le résultat de la négociation des parties).
L'article R. 441-5 du CCH a prévu la possibilité d'augmenter le taux de réservation réglementaire dans l'hypothèse où la collectivité, l'EPCI ou la CCI fournit un apport de terrain en sus d'une garantie financière (la collectivité a donc droit à 20 % maximum des logements du programme au titre de la garantie financière + X % au titre de l'apport de terrain ou du financement).
Cela ne signifie pas qu'une collectivité, un EPCI ou une CCI qui ne fournit qu'un apport de terrain ou un financement (sans garantie financière) n'a pas de droit de réservation. En effet, le premier alinéa de l'article R. 441-5 du CCH affirme que les collectivités, EPCI et CCI sont bénéficiaires de ce droit en contrepartie de leur participation à la réalisation des programmes de logements sociaux.
Par conséquent, dans l'hypothèse où la collectivité, l'EPCI ou la CCI fournit un apport de terrain ou un financement, sans fournir de garantie d'emprunt, le taux de réservation sera librement négocié entre les parties, dans la limite des logements disponibles après déduction du contingent préfectoral et autres droits de réservations. La durée de la réservation est à définir dans la convention. Toutefois, l'article L. 441-1 du CCH précise que lorsque l'emprunt contracté par le bailleur et garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est totalement remboursé, les obligations de réservation du bailleur sont prolongées de cinq ans.
Les bénéficiaires des logements réservés sont identifiés librement par le réservataire.

Les réservations au bénéfice des employeurs, des collecteurs dits «1 %» et des organismes à caractère désintéressé

Le taux de réservation est librement négocié dans la limite des logements disponibles après déduction du contingent préfectoral et des autres droits de réservations.
L'article L. 441-1 du CCH prévoit que lorsque les conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues, elles sont nulles de plein droit.
Pour ces bénéficiaires, la durée de la réservation est à définir dans la convention.
Les bénéficiaires des logements réservés sont identifiés librement par le réservataire. ■

Thème : Gestion locative/Attribution de logements/Réservations de logements.

Contacts : Huberte Weinum, Hervé des Lyons, Denise Salvetti, Direction des études juridiques et fiscales (DJEF) ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél : djef@union-habitat.org

(1) Voir supra, le champ d'application du contingent préfectoral : logements sociaux + logements-foyers.
(2) La méconnaissance des règles d'affectation et d'attribution des logements prévues dans une convention de réservation dont bénéficie l'Etat est passible de sanctions pécuniaires (article L. 451-2-1, 2° alinéa du CCH).

Fax juridique

Cabinet ministeriel
Arrêté du 3 juillet 2012 portant nomination au cabinet de la ministre de l'égalité des territoires et du logement (JO du 6 juillet 2012).

Comptabilité publique MAPA
Instruction n° 12-011 M0 du 30 mai 2012 relative aux incidences de l'arrêt du conseil d'état du 8 février 2012, CCAS de Polaincourt, sur les contrôles de justification du comptable public en matière de marchés à procédure adaptée (non publiée au JO).

Indice ILC
Avis relatif à l'indice des loyers commerciaux du premier trimestre 2012 (JO du 8 juillet 2012).

Indice ICC
Avis relatif à l'indice du coût de la construction du premier trimestre 2012 (JO du 8 juillet 2012).

Indice IRL
Avis relatif à l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre 2012 (loi n° 2008-111 du 8 février 2008) atteint : 122,96 (JO du 17 juillet 2012).

SCIC Hlm
Arrêté du 22 juin 2012 portant agrément de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'habitations à loyer modéré Coopérative Logement de l'Est francilien (JO du 10 juillet 2012).

Sous-traitance des marchés Hlm
Instruction n° 12-012-M0 du 30 Mai 2012 relative aux marchés publics et à la sous-traitance (non-publiée au JO).

TVA

Les rescrits publiés par l'administration fiscale

Depuis le début de l'année 2012, l'administration fiscale a publié un certain nombre de rescrits apportant des précisions ou des mesures d'assouplissement intéressantes dans le domaine de la TVA.

Des précisions sur l'augmentation de la TVA de 5,5 % à 7 %

À la demande de l'USH, l'administration fiscale a publié, le 24 avril 2012, un rescrit fiscal (n° 2012/30) qui apporte des précisions sur les modalités d'entrée en vigueur du taux de 7 % au 1er janvier 2012, en particulier pour les opérations en cours à cette date. Ces précisions portent essentiellement sur la règle dérogatoire prévue par la loi de finances rectificative pour 2011 du 28 décembre 2011 pour les travaux réalisés sur les logements de plus de deux ans. Cette règle permet de conserver le bénéfice du taux de 5,5 % sur les sommes facturées après le 1er janvier 2012 lorsqu'un devis ou contrat a été signé avant le 20 décembre 2011 et qu'un acompte ou tout autre paiement partiel a été encaissé avant cette date. Le but de la mesure est de protéger les personnes qui s'étaient engagées de manière ferme et définitive dans des contrats avant l'adoption par le Parlement de l'augmentation du taux, l'engagement devant être matérialisé par un premier paiement.

On retiendra en particulier les points suivants du rescrit :

- Cette mesure dérogatoire s'applique aux « prestations de travaux continues ou prestations à exécution échelonnée, y compris si ces dernières sont effectuées dans le cadre de contrats pluriannuels ». Sont notamment visés, les contrats d'entretien portant sur des équipements installés dans des logements de plus de deux ans (ex : chaudière, ascenseur, etc.). Par exemple, un contrat de cinq ans conclu en mars 2011 et ayant fait l'objet d'un premier paiement en juin 2011, continuera à être facturé à 5,5 % jusqu'à son terme en 2016. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux reconductions de contrats. Ainsi, dans le cas d'un contrat qui se reconduit tacitement chaque année au 1er janvier, le contrat reconduit au 1er janvier 2012 est considéré comme un nouveau contrat, et les sommes facturées à compter de cette date doivent être soumises au taux réduit de 7 %. En effet, dans de telles situations, le client n'est pas définitivement engagé puisqu'il a la possibilité de dénoncer le contrat avant sa reconduction.

Si un contrat remplissant les conditions de la règle dérogatoire a fait l'objet d'un avenant après le 20 décembre 2011, le taux réduit de 7 % s'applique aux travaux supplémentaires prévus par cet avenant et facturés en 2012, les travaux prévus dans le contrat initial demeurant, en revanche, taxés à taux de 5,5 %. Cette ventilation des prestations de travaux selon leur taux n'est pas toujours aisée mais, en principe, ces règles s'imposent au fournisseur qui doit appliquer, à chacune de ses prestations, le taux qui lui correspond.

- Pour un marché de travaux contenant plusieurs lots attribués à des entreprises distinctes, il suffit qu'un seul acompte ait été encaissé avant le 20 décembre 2011 pour que la mesure dérogatoire s'applique à l'ensemble des lots. Cela étant, cette règle suppose qu'il n'y ait qu'un seul marché avec des cotraitants. Si les lots de travaux font l'objet de marchés distincts, la règle dérogatoire doit être appréciée distinctement pour chaque marché.

Ces précisions mettent fin à un certain nombre d'incertitudes qui ont compliqué les relations entre fournisseurs et bailleurs sociaux ces derniers mois. L'USH avait annoncé la plupart de ces solutions sur l'espace professionnel de son site internet (www.pro.union-habitat.org/djef) dès le mois de février. Cela étant, la publication du rescrit permet de disposer d'un texte officiel sur lequel s'appuyer en cas de désaccord.

A quel moment faut-il délivrer l'attestation relative aux travaux réalisés sur des logements de plus de deux ans ?

On rappelle que, pour bénéficier du taux

Le rescrit fiscal

Le rescrit fiscal est une réponse de l'administration fiscale à des demandes de contribuables sur des questions d'interprétation d'un texte fiscal. Depuis quelques années, l'administration publie sur son site Internet les rescrits qui présentent un intérêt général. Cette publication permet une meilleure diffusion des réponses qui n'étaient autrefois adressées qu'à l'auteur de la question, sans que les autres en soient informés.

Ce nouvel « outil », assez souple, constitue donc une nouvelle source de droit fiscal, qui présente la caractéristique, comme les instructions fiscales ou les réponses ministérielles, d'être opposable à l'administration, y compris si la solution donnée est contraire à la loi. Ainsi, les contribuables peuvent, par exemple, se prévaloir des mesures de tolérance que l'administration accorde dans certains rescrits… mais le rescrit peut également être contesté s'il s'avère plus « sévère » ou restrictif que la loi.

réduit de TVA au titre de l'article 279-0 bis du Code général des impôts, le client doit impérativement attester auprès de l'entreprise que les travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans et ne conduisent pas à une remise à neuf de l'immeuble ni à une augmentation de la surface des locaux existants de plus de 10 % (on notera au passage qu'une instruction du 4 mai 2012, 3 C-4-12 a précisé que la surface à prendre en compte pour l'application de ce seuil de 10 % était désormais la surface de plancher de la construction et non plus la SHON).
Dans un arrêt, le Conseil d'Etat avait pris une position particulièrement stricte en refusant le bénéfice du taux réduit sur des acomptes encaissés par une entreprise au titre de travaux de rénovation au motif qu'elle n'était pas en possession de l'attestation lors du versement de ces acomptes (CE n° 331512 du 3 février 2011).
L'administration, dans un rescrit n° 2012/29 (TCA) du 24 avril 2012, assouplit cette position. Elle admet que le taux réduit de TVA s'applique dès le premier acompte sous réserve que l'attestation soit fournie lors de la facturation finale ou de l'achèvement des travaux. En revanche, on rappelle que, faute de disposer de cette attestation à la date de facturation finale, l'entreprise devra établir sa facture au taux normal. Toutefois, on notera qu'un arrêt de la Cour de Cassation (Cass. com. n° 11-14.631 - n° 377 F-D du 3 avril 2012) vient de confirmer que l'envoi d'une facture rectificative faisant apparaître le taux réduit (au lieu du taux normal) est possible, à condition toutefois que l'attestation soit délivrée au plus tard à la date de la nouvelle facture.

Taux de TVA applicable à la part « P3 » des contrats d'entretien des installations de chauffage collectif

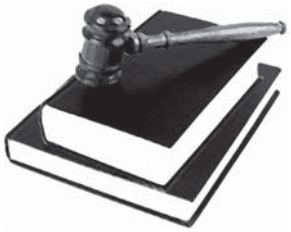
Un rescrit n° 2012/3 du 31 janvier 2012 est venu confirmer une jurisprudence du tribunal administratif de Montreuil du 10 juin 2010 (n° 0813498) (jurisprudence déjà commentée dans *Actualités Habitat*, n° 932) concernant le régime de TVA applicable aux contrats d'entretien de chauffage collectif. On rappelle que lorsque ces contrats comprennent une clause de « garantie totale » (dite part « P3 ») qui prévoit le remplacement, en cas de besoin, de la chaudière elle-même, il se pose un problème de taux de TVA. En effet, ces contrats d'entretien peuvent, en principe, être facturés directement au taux réduit dès lors qu'ils se rapportent à des logements de plus de deux ans, sauf pour la part qui « correspond » au remplacement de la chaudière puisque, en application de l'article 279-0 bis du Code général des impôts, la fourniture de chaudière collective est exclue du bénéfice du taux réduit.
Le rescrit précise que cette part, qui doit être taxée au taux normal, est de 20 % du montant total de la redevance due au titre du contrat d'entretien (P2 et P3) et non pas, comme certains fournisseurs le pratiquaient autrefois, de 20 % de la seule part « P3 ».
L'administration précise également que, dans le cas où l'immeuble est conventionné APL, le bailleur peut constater une livraison à soi-même au taux réduit de cette quote-part de 20 %.

PSLA et transformation en logement locatif : quelles conséquences fiscales ?

Un décret n° 2011-967 du 16 août 2011 relatif au prêt social de location-accession permet désormais, lorsqu'aucun contrat de location-accession n'a été signé dans les 18 mois de la déclaration d'achèvement du logement, de le donner en location dans les conditions du PLS. En principe, faute de dispositions fiscales particulières dans les textes applicables, une telle situation conduit à remettre en cause le taux réduit de TVA et l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties accordée au titre de l'opération de location-accession. En effet, en cas de mise en location, l'opérateur ne remplit pas les conditions exigées par les dispositions fiscales propres à la location-accession agréée (puisqu'il n'obtient pas d'agrément définitif au titre de l'opération PSLA) mais, il ne répond pas non plus totalement aux conditions exigées au titre des opérations locatives (son financement reste un PSLA et non, comme l'exigent les textes fiscaux propres aux logements locatifs sociaux, un PLAI, un PLUS ou un PLS).
L'USH a donc demandé qu'une solution fiscale soit trouvée, ce qui a conduit l'administration à publier un rescrit n° 2012/10, le 28 février 2012, pour éviter la remise en cause du taux réduit de TVA et de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties.
Selon ce texte, « il est admis que le taux réduit de TVA et le bénéfice de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties ne soient pas remis en cause si, en l'absence de candidats à l'issue de la période dont dispose l'organisme pour conclure un contrat de location-accession, les logements concernés sont mis en location dans les conditions du prêt locatif social (PLS) avec maintien du financement par un PSLA ». On relèvera que l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties est, dans ce cas, de 15 ans (article 1384 A, III du Code général des impôts) et non de 25 ans.
Cette hypothèse doit être distinguée de celle où le locataire-accédant, ayant signé un contrat avec l'organisme vendeur, renonce à lever l'option. Dans cette situation, l'article 1384 A du Code général des impôts avait prévu, dès 2004, le maintien de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en cas de mise en location du logement avec un conventionnement APL.
La même solution avait été admise dans le domaine de la TVA par l'instruction fiscale n° 8 A-3-07 du 10 octobre 2007, selon laquelle le taux réduit n'est pas remis en cause, en cas de non-levée d'option par le titulaire du contrat, si le logement « est remis en location et fait l'objet d'une convention APL prévue par l'article L. 353-2 du CCH ».
On rappelle également que, dans ce cas de non-levée d'option, l'organisme Hlm peut également conserver ces avantages fiscaux en signant un nouveau contrat de location accession remplissant les conditions prévues par son agrément. ■

Thèmes : Fiscalité/TVA applicable aux opérations de travaux/TVA réduite sur travaux.
Fiscalité/Fiscalité des opérations immobilières/Fiscalité de la location accession (PSLA).

Contacts : Pascale Loiseaux, Direction des études juridiques et fiscales ; Tél. : 01 40 75 78 60. Mél : djef@union-habitat.org



LE DIAGNOSTIC CONSEIL HLM

Habitat Qualité Services

Habitat-Qualité-Services®

Le diagnostic conseil des organismes de logement social

Donnez de l'élan à votre qualité de service !

Retrouvez le point information Habitat-Qualité-Services®
au Congrès de l'USH
du 25 au 27 septembre
(à proximité du stand de l'USH)

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

www.union-habitat.org

Espace professionnel : Rubrique "Métiers et pratiques Hlm/Qualité de service"
Contact : hqs@union-habitat.org

Habitat et Société

Au sommaire du numéro de juin 2012

DOSSIER

Rénovation urbaine : des quartiers en mouvement

Y aura-t-il un Anru 2 comme le plébiscitent les collectivités, les bailleurs et les associations ? Les efforts réalisés n'ont pas toujours eu les résultats escomptés face aux effets dévastateurs des crises socio-économiques de ces dernières décennies et à la difficulté d'infléchir les tendances lourdes à la ségrégation de ces quartiers populaires. Toutefois, ici et là, des réussites indiscutables ont vu le jour. Regard sur la situation de ces quartiers neuf ans après le lancement de ce « chantier du siècle » initié par Jean-Louis Borloo.

HABITAT EN CHIFFRES

Comment les ménages ont-ils pu acheter des logements si chers ?

Le statut du logement, un marqueur social

Baromètre d'image du logement social : Sujet d'actualité et attentes concrètes

ARCHITECTURE

Vers de nouveaux logements sociaux

SOCIÉTÉ

De la planète au village

Des États généraux du Logement aux débats citoyens

Responsabilité sociale et environnementale, aventure humaine et culture partagée

Habitat et Société
LE DOSSIER
Rénovation urbaine
Des quartiers en mouvement
Le statut du logement, un marqueur social
L'innovation dans l'architecture du logement social
REVUE TRIMESTRIELLE ÉDITÉE PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT - JUIN 2012 - N° 66

Pour recevoir Habitat et Société chaque trimestre, abonnez-vous

Abonnement annuel 2012 : 98 € (organismes), 119 € (non Hlm). Étranger : 170 €. Le numéro : 35 €.
Service des abonnements : L'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles - Éditions
14, rue Lord Byron - 75384 Paris Cedex 08. Tél. : 01 40 75 52 63.